

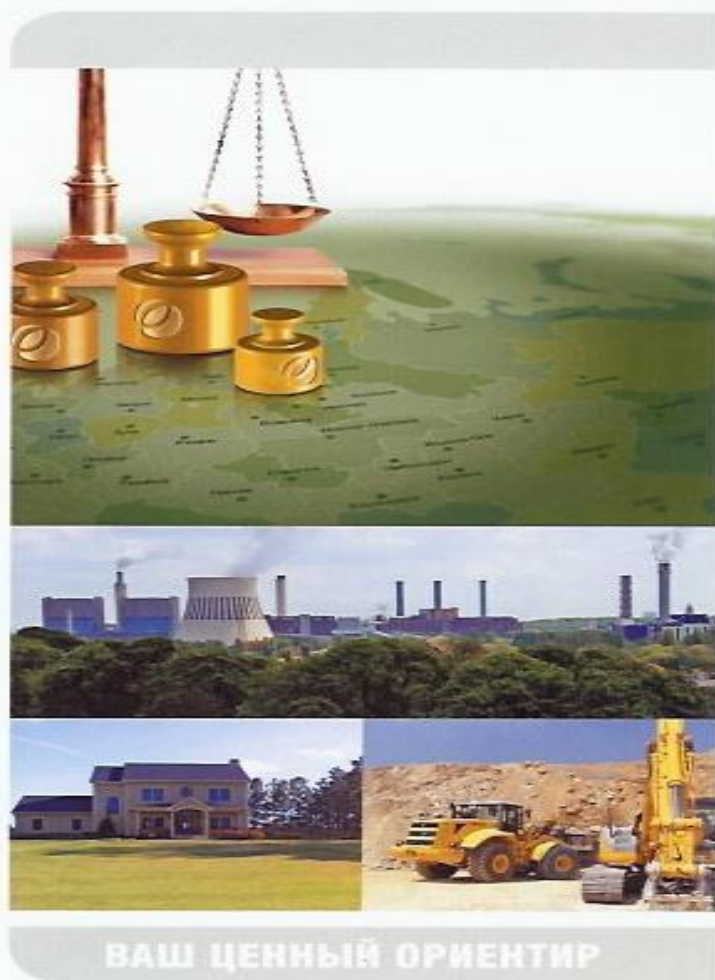
## ОТЧЕТ № 15-P2-43K-17

По оценке справедливой (рыночной) стоимости Права собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1108:23:30, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55..

**Работа выполнена по состоянию на 25.05.2017 г.**

**Дата составления отчета 26.05.2017 г.**

**ЗАКАЗЧИК:** ООО УК “Надежное управление” Д.У.  
Рентным ЗПИФ “Рентный 2”.  
**ОЦЕНЩИК:** ООО «ОБИКС»



Заместителю генерального директора –  
Руководителю правлового блока  
ООО УК «Надежное управление»  
Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»  
Г-ну Саркисову А.Г.

В соответствии с приложением № 15-P2-43K-17 от 22 мая 2017 года к договору № P2-O/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3,7) Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1108:23:30, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44;2 этаж - помещения №№ 1-53;3 этаж - помещения №№ 1-53;4 этаж - помещения №№ 1-55. Составляет:

Округленно, с учетом НДС:

**202 549 000 (Двести два миллиона пятьсот сорок девять тысяч) рублей**

Округленно без учета НДС:

**171 652 000 (Сто семьдесят один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

26.05.2017 г.



Слуцкий Д.Е.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ОГЛАВЛЕНИЕ.....                                                                          | 3         |
| <b>1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1. Основные факты и выводы .....                                                       | 4         |
| 1.2. Задание на оценку.....                                                              | 4         |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе .....                                  | 5         |
| 1.4. Допущения и ограничивающие условия .....                                            | 6         |
| 1.5. Сертификация оценки.....                                                            | 7         |
| 1.6. Определение вида стоимости .....                                                    | 8         |
| 1.7. Применяемые стандарты и правила.....                                                | 9         |
| 1.8. Источники информации.....                                                           | 9         |
| 1.9. Основные понятия и определения .....                                                | 11        |
| 1.10. Процесс оценки .....                                                               | 14        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                  | <b>16</b> |
| 2.1. Фотографии объекта оценки .....                                                     | 17        |
| 2.2. Описание местоположения объекта .....                                               | 18        |
| <b>3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ .....</b> | <b>23</b> |
| <b>4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>                                     | <b>30</b> |
| 4.1. Основные характеристики рынка недвижимости.....                                     | 30        |
| 4.2. Обзор рынка нежилой недвижимости Екатеринбурга (PROCITY.ARENDATOR.RU).....          | 32        |
| 4.3. Место объекта оценки на рынке .....                                                 | 34        |
| <b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                | <b>35</b> |
| <b>6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ .....</b>                                         | <b>37</b> |
| 6.1. Затратный подход.....                                                               | 37        |
| 6.2. Доходный подход .....                                                               | 38        |
| 6.3. Сравнительный подход .....                                                          | 39        |
| 6.4. О применении подходов.....                                                          | 39        |
| <b>7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                       | <b>40</b> |
| <b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                           | <b>47</b> |
| <b>9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....</b>                                              | <b>49</b> |
| <b>10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ .....</b>                        | <b>50</b> |
| <b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>                      | <b>54</b> |
| <b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....</b>                                         | <b>63</b> |

# 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>                                                            | Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1108:23:30, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44;2 этаж - помещения №№ 1-53;3 этаж - помещения №№ 1-53;4 этаж - помещения №№ 1-55. |
| <b>Тип объекта:</b>                                                             | Встроенно-пристроенное помещение свободного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Собственник</b>                                                              | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>                           | Текущее использование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Обременения и ограничения использования</b>                                  | Не выявлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта</b>                                | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b> | Затратный подход: не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                 | Сравнительный подход: 202 549 000 (Двести два миллиона пятьсот сорок девять тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                 | Доходный подход: не применялся                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки (с НДС)</b>                            | <b>202 549 000 (Двести два миллиона пятьсот сорок девять тысяч) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки (без НДС)</b>                          | <b>171 652 000 (Сто семьдесят один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Основание для проведения оценки</b>                                                | Приложение № 15-Р2-43К-17 от 22 мая 2017 года к договору № Р2-О/2015-ОБИКС ОТ 29 сентября 2015 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Объект оценки</b>                                                                  | Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1108:23:30, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44;2 этаж - помещения №№ 1-53;3 этаж - помещения №№ 1-53;4 этаж - помещения №№ 1-55. |
| <b>Имущественные права</b>                                                            | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Цель оценки</b>                                                                    | Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b> | Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                  | Справедливая стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Дата оценки</b>                                                                    | 25 мая 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Срок проведения оценки</b>                                                         | С 22 мая 2017 г. по 26 мая 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Дата составления отчета</b>                                                        | 26 мая 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                                                                                | <p>ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"<br/> ИНН / КПП 7723625776 / 770701001<br/> Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8<br/> р/с 40701810220210000003<br/> в ПАО "МТС-Банк"<br/> к/с 30101810600000000232<br/> БИК 044525232<br/> Тел. (495) 58-58-124</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Исполнитель</b>                                                                             | <p>ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.<br/> Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.<br/> Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.<br/> ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777,<br/> ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г.<br/> телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Адрес Исполнителя</b>                                                                       | 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Сведения о независимом оценщике</b>                                                         | <p>Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис № 160FOB40R2046 от 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Гарантии Исполнителя</b>                                                                    | <p>Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Сведения о независимости оценщика</b>                                                       | <p>Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p> |

#### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

### **1.5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ**

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного

комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, ФСО №7, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 25 мая 2017 г.

### 1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА**

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 N 611.
6. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

### **1.8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

#### **Нормативно-правовые акты:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

#### **Учебная литература, монографии, методические материалы:**

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости-2016, Том 1-3. (Нижний Новгород 2016 под ред. Лейфера Л.А):
  - Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
  - Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.

- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

#### **Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:**

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru), [www.arenduem.ru](http://www.arenduem.ru) и другие специализированные Интернет-сайты.

#### **Документы, полученные от Заказчика:**

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права 061977 от 31.08.2015 г. на объект недвижимости расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23.
2. Копия кадастрового паспорта помещения от 24 июня 2013 г., Кадастровый номер 66:41:0601018:858
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

## 1.9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

**Затраты на воспроизводство** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Затраты на замещение** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Кадастровая стоимость** – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Коммерческая недвижимость** – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

**Корректировка** – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

**Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

## 1.10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объект оценки: право собственности на объект недвижимости расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, кадастровый номер:66:41:0601018:858. Номера на поэтажном плане: 72-79, 208-217, 220. Этаж: 1, 2. Площадь - 915,3 кв. м. Общая долевая собственность. Цель оценки определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне. Вид стоимости рыночная стоимость. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

Собственник владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Капитальный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

### **Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования**

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;

- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

#### **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

#### **Составление и передача Заказчику Отчета**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Право собственности на: встроенно-пристроенное помещение (литер А), расположенное по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Хомякова (б.Ивдельский переулок), дом 23, общей площадью – 3 610,5 кв., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:01/01:00:1108:23:30, номера на поэтажном плане: тех подполье - помещения №№ 1-4,8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.

### **Гостиница УралОтель и ресторан Бордо**

Гостиничный Комплекс УралОтель

УралОтель\*\*\*\* - это комфортабельный гостиничный комплекс европейского уровня на 53 номера.

Безупречный сервис делает отель популярным среди политиков, бизнесменов, актеров и музыкантов, для которых высокий уровень комфорта имеет определяющее значение.

Особенности ГК «УралОтель»:

- Тихий центр Екатеринбурга на территории городского парка, в 15 минутах пути от Центрального стадиона, железнодорожного и автовокзала
- Круглосуточный ресторан «Бордо». Разнообразие блюд европейской кухни, богатый винный погреб и уютные дегустационные комнаты.
- Фитнес-центр: тренажерный зал, сауны с сухим и влажным паром, бассейн, оснащенный противотоком, водопадом и гидромассажем, фито-бар
- Удобная бесплатная парковка
- Wi-Fi на всей территории отеля

Квалифицированный персонал, спокойная атмосфера, удобное месторасположение сделают ваш отдых и деловую поездку максимально комфортной и приятной.

Отель находится под управлением Группы компаний USTA с 01 октября 2013 года.

## 2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.



Общий вид гостиницы «УралОтель»



Номера гостиницы УралОтель

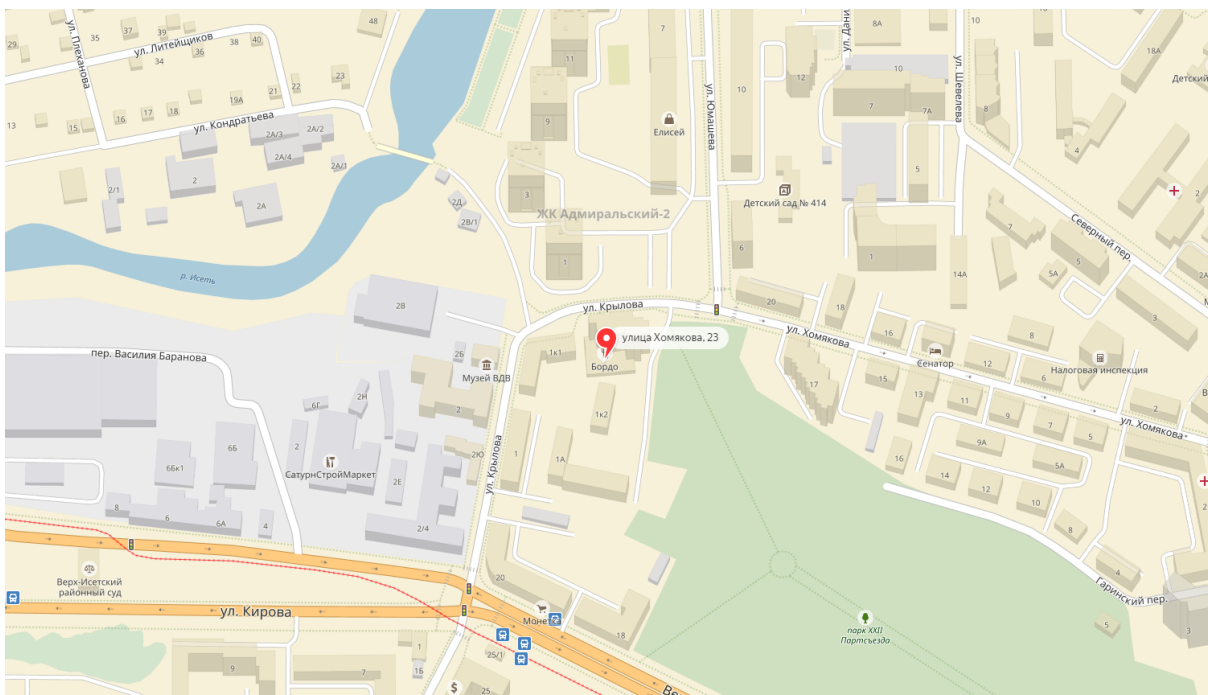


Ресторан

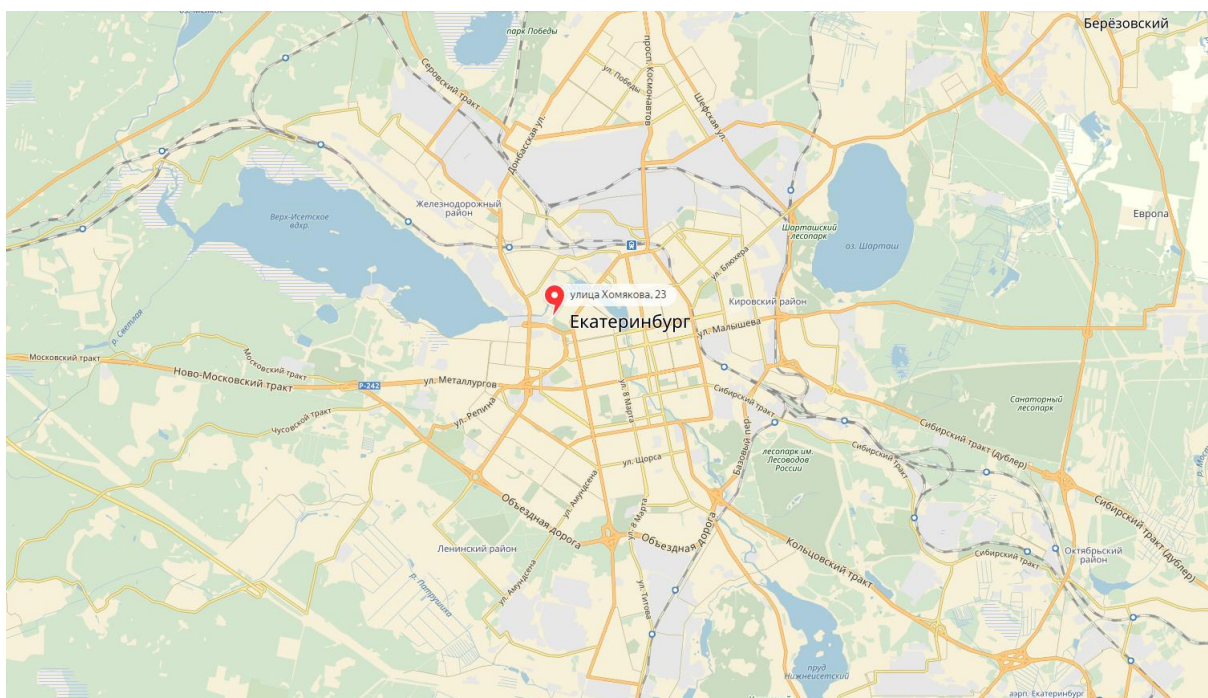
Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Екатеринбург широко представлены административно-торговые здания, следовательно, метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости.

## 2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки на карте города.



<https://yandex.ru/maps>



<https://yandex.ru/maps>

По данным <https://yandex.ru/maps>, объект расположен в центре города, в Верх-Исетский район Екатеринбурга.

#### г. Екатеринбург

Екатеринбур́г (с 1924 по 1991 год — Свердловск) — город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона.

Расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь, что с течением истории благоприятно повлияло на развитие города: Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года, как столица горнозаводского края. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии. Во время её правления через город проложили главную дорогу Российской империи — Сибирский тракт. Екатеринбург стал городом-ключом к бескрайней и богатой Сибири, «окном в Азию», подобно тому, как Петербург был российским «окном в Европу».

С конца XIX — начала XX века Екатеринбург — один из центров революционного движения на Урале. В советские годы город превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в Победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является значимым административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии

наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Географические координаты: 56°50' северной широты, 60°35' восточной долготы, 270 м над уровнем моря. Город расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, где его восточные предгорья встречаются с Зауральской складчатой возвышенностью, по берегам реки Исеть.

На широте города полоса предгорий представляет собой невысокие, но длинные вытянутые с севера на юг увалы, которые чередуются с широкими понижениями. Высота увалов колеблется в пределах от 280 до 300 м. Понижения нередко заняты болотами. Долина реки Исеть на территории Екатеринбурга довольно широкая. Имеет пойменные террасы: низкую и высокую.

Рельеф определяется чередованием низкогорья и холмистых равнин. Макро и мезорельеф характеризуется холмисто-увалистой равниной с отметками высот 200—380 м. Уральские горы в этом месте образуют как бы седловину, они сглажены, невысоки. Перевалы расположены на высоте не более 410 м над уровнем моря. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь.

Поскольку Урал — очень древние горы, образовавшиеся в эпоху Герцинской складчатости около 300 миллионов лет назад, в черте города нет значительных возвышенностей с сильным уклоном. Горные склоны частично разрушены, выположены. Для данной территории характерны средне и сильновыветрелые выходы гранитов на поверхность в виде скал или «каменных палаток». Среди наиболее известных: скалы Шарташские каменные палатки, скалы Змеиная горка (Шабровские палатки), скалы Северские, скалы Чёртово городище, скалы на вершине горы Пшеничной.

Стоит отметить, что географическое положение Екатеринбурга крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Екатеринбург находится на Среднем Урале, где горы имеют небольшую высоту, что послужило благоприятным условием для строительства через Екатеринбург основных транспортных магистралей из Центральной России в Сибирь (Большой Сибирский тракт и Транссибирская железная дорога). В результате Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

#### Верх-Исетский район Екатеринбурга

Верх-Исетский район Екатеринбурга — один из семи административных районов города. Располагается в западной части Екатеринбурга. Получил своё название благодаря Верх-Исетскому пруду. Пруд был создан для крупного металлургического Верх-Исетского завода.

Здесь начинается трасса «Екатеринбург — Пермь». На территории района расположены: администрация Свердловской области, театр драмы, Дворец молодёжи (сейчас является учреждением дополнительного образования детей), Центральный стадион, стрельбище Динамо, Уральская государственная медицинская академия, Центр культуры и искусств «Верх-Исетский» (бывший ДК ВИЗ), завод электро-медицинской аппаратуры (ЭМА).

Район находится на западе Екатеринбурга, включая в себя часть центра города, расположенную на правом берегу Городского пруда. Включает в себя микрорайоны: Визовский, Заречный, Московский, Новомосковский, Лесхоз.

Верх-Исетский район — один из старейших в Екатеринбурге. Его история началась в далеком XVIII в. у берегов Верх-Исетского пруда, и она тесно связана со строительством Верх-Исетского металлургического завода

В 1723 году был построен Екатеринбургский железоделательный завод, основателем которого были Василий Татищев и Георг Вильгельм де Геннин. Из-за нехватки воды Екатеринбургский завод мог остановиться. Поэтому по указу Вильгельм де Геннина в 1725 году в двух верстах от Екатеринбурга была построена запасная плотина, образовавшая Верх-Исетский пруд. У новой плотины Вильгельм де Геннин распорядился построить новый железоделательный завод, который он назвал именем дочери Петра I и Екатерины I. После смерти дочери Петра I завод стал называться Верх-Исетским, при заводе возник одноимённый посёлок (сейчас жилой район города).

На территории района более 70 памятников истории и культуры, 40 учреждений культуры и искусства, среди которых: Академический театр драмы, объединение «Дворец молодёжи», Центр культуры и искусства «Верх-Исетский» (бывший ДК ВИЗ), Дом актёра, Дом мира и дружбы, десятки музеев и библиотек.

Район богат своими спортивными достижениями. На его территории функционируют 143 спортивных сооружения, среди которых Центральный стадион, спортивный центр «Верх-Исетский», спортивные сооружения Уральской государственной медицинской академии, Дворец Молодёжи, учебно-спортивная база «Динамо—Биатлон», центр спорта и культуры «Изумруд», бильярдный клуб «Европа» (лучший клуб России по снукеру), ледовый дворец, манеж МФК «Синара».

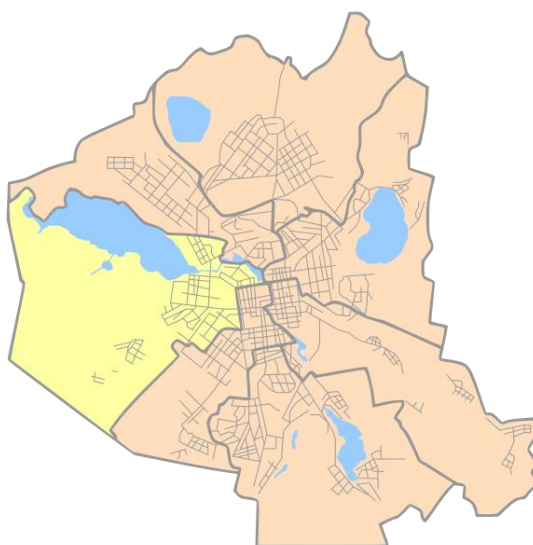
Для детей и подростков созданы шесть спортшкол: комплексная МДЮСШ, СДЮСШОР по греко-римской борьбе, СДСШО по футболу «ВИЗ», СДЮСШОР № 17 (шахматы), СДЮСШОР горных видов спорта, СДЮСТШ по радиоспорту. В последние годы в районе проведена большая работа по укреплению материально-спортивной базы: построены две спортивные площадки для игровых видов спорта, яхт-клуб, идет реконструкция водно-спортивной базы «ВИЗ».

Приоритетными видами спорта в районе на сегодня являются: греко-римская борьба, парусный спорт и мини-футбол. Любители парусного спорта располагают хорошей тренировочной базой. Водно-спортивная база «ВИЗ» является центром парусного спорта. На акватории Верх-Исетского пруда проводятся крупнейшие в России соревнования по парусному спорту: детская регата, открытый чемпионат России «Кубок Екатеринбурга», матч-рейсинг «ЯВА-Трофи». В них принимают участие сильнейшие яхтсмены мира из Франции, Дании, Австралии, Белоруссии, России.

На базе Спортивного Центра «Верх-Исетский» традиционно проходит Международный турнир по греко-римской борьбе памяти воинов-героев Уральского Добровольческого танкового корпуса и героев тыла, и турнир, посвящённый памяти А.В.Суворова. На сегодняшний день район высоко несёт знамя греко-римской борьбы и является «законодателем» в Урало-Сибирском регионе и страны в целом.

Главная мини-футбольная команда района — МФК «Синара» традиционно одна из лидеров мини-футбола России.

Известна на всю страну учебно-спортивная база «Динамо-Биатлон», воспитавшая многих известных всему миру спортсменов-биатлонистов. Ежегодно здесь проходят всероссийские и международные соревнования.



Карта: Верх-Исетский район Екатеринбурга

### **3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ**

#### **Мировая конъюнктура**

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обработывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и

обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиционная активность и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также

положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### **Рынок труда**

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### **Доходы населения и потребительский рынок**

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

## **ВВП**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

## **Денежно-кредитная политика**

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

## **Государственный долг**

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

| Основные показатели развития экономики, % г/г                                                 |                    |                     |                     |                     |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                                                                               | 2015               |                     | 2016                |                     |              |                     |
|                                                                                               | дек.               | янв.-дек.           | ноя.                | дек.                | дек.<br>м/м* | янв.-дек.           |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                             | -3,1               | -2,8                | 1,1                 | -0,6                |              | -0,2                |
| Потребительская инфляция,<br>на конец периода <sup>2)</sup>                                   | 0,8                | 12,9                | 0,4                 | 0,4                 |              | 5,4                 |
| Промышленное<br>производство <sup>3)</sup>                                                    | -4,5               | -3,4                | 2,7                 | 3,2                 | 0,4          | 1,1                 |
| Обрабатывающие<br>производства                                                                | -6,1               | -5,4                | 2,5                 | 2,6                 | 0,3          | 0,1                 |
| Производство продукции<br>сельского хозяйства                                                 | 3,0                | 2,6                 | 6,8                 | 3,4                 | -0,2         | 4,8                 |
| Объёмы работ по виду<br>деятельности «Строительство»                                          | -3,9               | -4,8                | 1,5                 | -5,4                | -1,4         | -4,3                |
| Ввод в действие жилых домов                                                                   | -8,1               | 1,4                 | -7,0                | -6,7                |              | -6,5                |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы населения <sup>4)</sup>                             | 4,9 <sup>5)</sup>  | -3,2 <sup>5)</sup>  | -6,0                | -6,1                | 1,1          | -5,9                |
| Реальная заработная плата<br>работников организаций                                           | -8,4 <sup>5)</sup> | -9,0 <sup>5)</sup>  | 2,1 <sup>6)</sup>   | 2,4 <sup>7)</sup>   | 0,5          | 0,6 <sup>7)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная<br>номинальная заработная<br>плата работников<br>организаций, руб. | 43408              | 34030               | 36195 <sup>6)</sup> | 47054 <sup>7)</sup> |              | 36703 <sup>7)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                           | 5,8                | 5,6                 | 5,4                 | 5,3 <sup>4)</sup>   | 5,2          | 5,5                 |
| Оборот розничной торговли                                                                     | -14,1              | -10,0               | -4,1 <sup>6)</sup>  | -5,9                | -1,0         | -5,2                |
| Объём платных услуг<br>населению                                                              | -3,0 <sup>5)</sup> | -2,0 <sup>5)</sup>  | 1,8 <sup>6)</sup>   | -0,1                | -0,2         | -0,3                |
| Экспорт товаров, млрд. долл.<br>США                                                           | 28,7 <sup>8)</sup> | 341,5 <sup>8)</sup> | 26,6 <sup>8)</sup>  | 28,5                |              | 279,2 <sup>9)</sup> |
| Импорт товаров, млрд. долл.<br>США                                                            | 17,4 <sup>8)</sup> | 193,0 <sup>8)</sup> | 17,5 <sup>8)</sup>  | 19,3                |              | 191,4 <sup>9)</sup> |
| Средняя цена за нефть Urals,<br>долл. США/баррель                                             | 36,4               | 51,2                | 43,5                | 51,9                |              | 41,7                |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

## 4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий не жилого и не промышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости

тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

**Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости**

| Признак                  | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Аренда                   | <ul style="list-style-type: none"><li>– абсолютная неподвижность</li><li>– большая зависимость цены от местоположения</li></ul>                                                                                                                                          |
| Локализация              | <ul style="list-style-type: none"><li>– несовершенная, олигополия</li><li>– небольшое число покупателей и продавцов</li><li>– уникальность каждого объекта</li><li>– контроль над ценами ограничен</li><li>– вступление в рынок требует значительного капитала</li></ul> |
| Вид конкуренции          | <ul style="list-style-type: none"><li>– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается</li><li>– спрос может быть очень изменчивым</li></ul>                                                                                                              |
| Эластичность предложений | <ul style="list-style-type: none"><li>– сделки носят частный характер</li><li>– публичная информация, часто неполная и неточная</li></ul>                                                                                                                                |
| Степень открытости       | <ul style="list-style-type: none"><li>– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства</li><li>– специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей</li></ul>                                                                                  |

| Признак                      | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Конкурентоспособность товара | <ul style="list-style-type: none"> <li>– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права</li> <li>– большая взаимозависимость частной и других форм собственности</li> </ul> |
| Условия зонирования          | – юридические сложности, ограничения и условия                                                                                                                                                                                                               |
| Оформление сделок            | – включает стоимость объекта и связанных с ним прав                                                                                                                                                                                                          |
| Стоимость                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– абсолютная неподвижность</li> <li>– большая зависимость цены от местоположения</li> </ul>                                                                                                                           |

Источник: [www.aup.ru](http://www.aup.ru)

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

**Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости**

| Признак                           | Характеристика                                                                                                        |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                       | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов             |
| Географический (территориальный)  | Местный, городской, региональный, национальный, мировой                                                               |
| Функциональное назначение         | Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений                                           |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства                                             |
| Тип участников                    | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций  |
| Вид сделок                        | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав                                                                           |
| Отраслевая принадлежность         | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие                                     |
| Форма собственности               | Государственных и муниципальных объектов, частных                                                                     |
| Способ совершения сделок          | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |
| Вид объекта                       | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов             |

#### **4.2. ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА (PROCITY.ARENDATOR.RU)**

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга сегодня уже хорошо насыщен торговыми и офисными площадями. При фактическом отсутствии поглощения на рынке в городе все еще периодически появляются новые офисные и торговые центры, что увеличивает уровень конкуренции между игроками в этих сегментах и падению ставок аренды на площади. Рост вакантности в ТЦ и БЦ объясняется общим снижением активности бизнеса, а также фактом ввода новых объектов. Некоторые владельцы, поняв развитие данных негативных тенденций, начали работать над детальными антикризисными стратегиями управления объектами.

## **Офисная недвижимость**

Екатеринбург является лидером по объему предложения качественных офисных площадей - 664 тыс. кв. м. В 2015 году были введены всего два офисных здания общей площадью 16 тыс. кв. м. Сроки открытия других проектов, заявленных на 2015 год, были перенесены на 2016-2017 годы. Ставки аренды в классе А сопоставимы со ставками для класса В в Москве.

-- ставки аренды (в долл. за кв. м в год). Средние запрашиваемые ставки аренды для офисов Класса А снизились на 8-12% по сравнению с 2015 годом, и в настоящий момент для класса А варьируются в диапазоне от 12 000 до 15 000 рублей за 1 кв. м в год, для офисов класса В - от 9 тыс. до 11 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

### **Цены продажи, динамика**

Отрицательные изменения в стоимости объектов в большей степени относятся к первичному рынку, где стоимость площадей упала на 7 %. На данный момент площади в возводимых административных зданиях можно купить в среднем за 83 тыс. рублей за 1 кв. м. В 2014 году этот показатель составлял 88 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом на вторичном рынке цена офисных помещений падала. Подобное поведение продавцов объясняется тем, что на вторичном рынке присутствует большое количество непрофессиональных инвесторов, которые часто увязывают цену на недвижимое имущество с общими инфляционными процессами на потребительском рынке.

-- крупные сделки по продаже офисных площадей, цена продажи (в долл. за кв. м)

Сделок инвестиционного качества по приобретению офисных помещений или зданий нет

### **Сданные объекты**

| Объект                  | Адрес                      | Площадь | Дата открытия |
|-------------------------|----------------------------|---------|---------------|
| БЦ "Арена"              | Ул. 8 Марта, 49            | 14 000  | 2015          |
| БЦ на ул. Ельцина       | Ул. Ельцина, 34            | 25 500  | 2015          |
| Дом Контор "Строгановъ" | Ул. Карла Либкнехта, дом 5 | 3 021   | 2015          |
| БЦ "Маршал"             | ул. Шейнкмана, 9           | 7800    | 2016          |

### **Замороженные объекты.**

БЦ Бриг, 17 000 кв. м, БЦ Корнеол, 4 000 кв. м. Сложная экономическая ситуация, большое количество имеющихся офисных площадей

### **-- новые проекты**

| Объект    | Площадь | Дата открытия |
|-----------|---------|---------------|
| "Демидов" | 27 000  | 2016          |
| "Эльбрус" | 7360    | 2016          |
| FM        | 17500   | 2016          |
| "Невада"  | 18500   | 2017-2018     |

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга продолжает стагнировать — вакантных офисов по-прежнему много, арендные ставки в ТЦ снижаются. «Быстрого окончания вялотекущего кризиса» эксперты не ждут (<http://ekb.dk.ru/news/chto-budet-s-kommercheskoy-nedvizhimostyu-ekaterinburga-v-2017-g-prognozy-2370611050>).

2016 год для сферы коммерческой недвижимости был сложным, и негативные тенденции сохраняются. Как рассказал на Рождественском саммите Гильдии управляющих и девелоперов аналитик Уральской палаты недвижимости (УПН), так, на рынке офисов ничего нового не происходит, он остается в кризисе.



«Деловая активность в городе снижается, а офисный фонд продолжает расти — в эксплуатацию вводятся бизнес-центры, проекты которых были заложены 5-7 лет назад. Отсюда много вакантных площадей: в классе А — 15%, в В и В+ — по 18%».

#### 4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к помещениям свободного назначения.

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

**Критерий физической возможности** – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**Критерий законодательной разрешенности** – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**Критерий экономической состоятельности** – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к нежилым помещениям в офисно-торговом центре и его переориентация практически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

## 6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

*Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.*

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход<sup>1</sup>- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

---

<sup>1</sup> Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

## **6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

В основе доходного подхода<sup>2</sup> лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов,

---

<sup>2</sup> Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года)

поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает возможным отказаться от использования доходного подхода.

### **6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

### **6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.**

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным применить сравнительный подход к оценке, причем сравнительный подход применяются только для оценки такого неспециализированного актива как многофункциональное офисно-торговое здание.

Поскольку расчет производился в рамках сравнительного подхода и использованы аналоги объекта оценки расположенные на земельном участке в собственности, под рыночной стоимостью объекта оценка понимается стоимость с учетом прав землепользования.

## 7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – май 2017 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 7.1.

**Таблица 7.1. Данные по объектам аналогам**

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1                                                                                          | Аналог 2                                                                                          | Аналог 3                                                                                          | Аналог 4                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата предложения            |                    | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       |
| Адрес интернет страницы     |                    | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/12242330/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/12242330/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/11155887/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/11155887/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/15563354/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/15563354/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/16736583/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/16736583/</a> |
| Контактные данные           |                    | Собственник +7 908 639-73-04                                                                      | Застройщик ООО Агентство коммерческой недвижимости Атомстройкомплекс +7 343 224-42-42             | Собственник Юлия +7 922 171-71-09                                                                 | Частный риелтор Анна +7 904 981-82-56                                                             |

|                            |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание                   |                                                         | Екатеринбург, Верх-Исетский район, ВИЗ<br>Продается помещение на первой линии ул. Крауля для коммерческой деятельности (под магазин, кафе, офис и др.), с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Есть возможность увеличения площади до 300 м2. | Екатеринбург, Верх-Исетский район<br>Продается помещение в деловом центре на Колмогорова 3. 1 этаж, отдельный вход Помещение без ремонта Большая парковка, транспортная доступность, рядом остановки. Удобная инфраструктура. | Екатеринбург, Ленинский район, Центр Ориентир: ТРЦ "Гринвич" Продаю универсальное помещение в центре Екатеринбурга, которое подходит для любых видов деятельности. Рядом пешеходная зона с высокой проходимостью, ТРЦ «Гринвич», новостройки премиум и бизнес класса, учебные заведения, метро. В помещении два отдельных входа, проведены городской телефон, интернет, установлена пожарная и охранный сигнализация, автономная приточно-вытяжная вентиляция с подогревом, три санузла, перед входом просторная парковка. На фасаде здания место для размещения световой вывески. Помещение в аренде (готовый бизнес). Собственник. | Екатеринбург, Верх-Исетский район, возможность приобретения 2-х уровневый офиса, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Юмашева, д. 18, общей площадью 870 кв. метра. Объект расположен в максимальной близости к центру г. Екатеринбурга. В шаговой доступности расположены офисные центры, остановки маршрутного транспорта, магазины, рестораны, гостиницы, банки, государственные учреждения. Участок к улице, на котором расположен объект с высоким пешеходным и машинным трафиком. Есть возможность размещения горизонтальной вывески на фасаде здания. Дополнительными плюсами является постоянное наличие свободных парковочных мест и чистая территория. |
| Наименование объекта       | Помещение свободного назначения                         | Помещение свободного назначения                                                                                                                                                                                                                       | Помещение свободного назначения                                                                                                                                                                                               | Помещение свободного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Помещение свободного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Тип объекта                | Встроенное помещение                                    | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                  | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                          | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Форма права                | Собственность                                           | Собственность                                                                                                                                                                                                                                         | Собственность                                                                                                                                                                                                                 | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Адрес объекта              | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова, 23 | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, 11                                                                                                                                                                                                 | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Колмогорова, 3                                                                                                                                                                     | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Доступность                | хорошая                                                 | хорошая                                                                                                                                                                                                                                               | хорошая                                                                                                                                                                                                                       | хорошая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | хорошая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наличие коммуникаций       | да                                                      | да                                                                                                                                                                                                                                                    | да                                                                                                                                                                                                                            | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие охраны             | да                                                      | да                                                                                                                                                                                                                                                    | да                                                                                                                                                                                                                            | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | да                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наличие парковки           | на прилегающей территории                               | на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                             | на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                     | на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Состояние объекта          | хорошее                                                 | хорошее                                                                                                                                                                                                                                               | хорошее                                                                                                                                                                                                                       | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Площадь, кв.м.             | 3 610,5                                                 | 160,0                                                                                                                                                                                                                                                 | 226,8                                                                                                                                                                                                                         | 128,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 870,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Стоимость, руб.            |                                                         | 14 000 000                                                                                                                                                                                                                                            | 14 742 000                                                                                                                                                                                                                    | 11 520 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 56 000 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. |                                                         | 87 500,00                                                                                                                                                                                                                                             | 65 000,00                                                                                                                                                                                                                     | 90 000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 64 367,82                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости**

| Наименование характеристики                 | Оцениваемый объект                                      | Аналог 1                                                                                          | Аналог 2                                                                                          | Аналог 3                                                                                          | Аналог 4                                                                                          |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата предложения                            |                                                         | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       | май 2017 г.                                                                                       |
| Адрес интернет страницы                     |                                                         | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/12242330/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/12242330/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/11155887/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/11155887/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/15563354/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/15563354/</a> | <a href="https://ekaterinburg.n1.ru/view/16736583/">https://ekaterinburg.n1.ru/view/16736583/</a> |
| Наименование объекта                        | Помещение свободного назначения                         | Помещение свободного назначения                                                                   | Помещение свободного назначения                                                                   | Помещение свободного назначения                                                                   | Помещение свободного назначения                                                                   |
| Тип объекта                                 | Встроенное помещение                                    | Встроенное помещение                                                                              | Встроенное помещение                                                                              | Встроенное помещение                                                                              | Встроенное помещение                                                                              |
| Форма права                                 | Собственность                                           | Собственность                                                                                     | Собственность                                                                                     | Собственность                                                                                     | Собственность                                                                                     |
| Адрес объекта                               | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова, 23 | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Крауля, 11                                             | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Колмогорова, 3                                         | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72                                          | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Юмашева, 18                                            |
| Доступность                                 | хорошая                                                 | хорошая                                                                                           | хорошая                                                                                           | хорошая                                                                                           | хорошая                                                                                           |
| Наличие коммуникаций                        | да                                                      | да                                                                                                | да                                                                                                | да                                                                                                | да                                                                                                |
| Наличие охраны                              | да                                                      | да                                                                                                | да                                                                                                | да                                                                                                | да                                                                                                |
| Наличие парковки                            | на прилегающей территории                               | на прилегающей территории                                                                         | на прилегающей территории                                                                         | на прилегающей территории                                                                         | на прилегающей территории                                                                         |
| Состояние объекта                           | хорошее                                                 | хорошее                                                                                           | хорошее                                                                                           | хорошее                                                                                           | хорошее                                                                                           |
| Площадь, кв.м.                              | 3 610,5                                                 | 160,0                                                                                             | 226,8                                                                                             | 128,0                                                                                             | 870,0                                                                                             |
| Стоимость, руб.                             |                                                         | 14 000 000                                                                                        | 14 742 000                                                                                        | 11 520 000                                                                                        | 56 000 000                                                                                        |
| Стоимость за 1 кв.м., руб.                  |                                                         | 87 500,00                                                                                         | 65 000,00                                                                                         | 90 000,00                                                                                         | 64 367,82                                                                                         |
| Поправка на имущественные права             |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 87 500,00                                                                                         | 65 000,00                                                                                         | 90 000,00                                                                                         | 64 367,82                                                                                         |
| Поправка на условия финансирования          |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 87 500,00                                                                                         | 65 000,00                                                                                         | 90 000,00                                                                                         | 64 367,82                                                                                         |
| Поправка на условия продажи                 |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 87 500,00                                                                                         | 65 000,00                                                                                         | 90 000,00                                                                                         | 64 367,82                                                                                         |
| Поправка на дату продажи, %                 |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 87 500,00                                                                                         | 65 000,00                                                                                         | 90 000,00                                                                                         | 64 367,82                                                                                         |
| Поправка на торг, %                         |                                                         | -10,2%                                                                                            | -10,2%                                                                                            | -10,2%                                                                                            | -10,2%                                                                                            |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 78 575,00                                                                                         | 58 370,00                                                                                         | 80 820,00                                                                                         | 57 802,30                                                                                         |
| Поправка на тип и назначение объекта        |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 78 575,00                                                                                         | 58 370,00                                                                                         | 80 820,00                                                                                         | 57 802,30                                                                                         |
| Поправка на местоположение и доступность, % |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 78 575,00                                                                                         | 58 370,00                                                                                         | 80 820,00                                                                                         | 57 802,30                                                                                         |
| Поправка на площадь объекта, %              |                                                         | -26%                                                                                              | -26%                                                                                              | -26%                                                                                              | -10%                                                                                              |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 58 145,50                                                                                         | 43 193,80                                                                                         | 59 806,80                                                                                         | 52 022,07                                                                                         |
| Поправка на наличие коммуникаций, %         |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.     |                                                         | 58 145,50                                                                                         | 43 193,80                                                                                         | 59 806,80                                                                                         | 52 022,07                                                                                         |
| Поправка на наличие охраны, %               |                                                         | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                | 0%                                                                                                |

|                                               |               |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |               | 58 145,50        | 43 193,80        | 59 806,80        | 52 022,07        |
| Поправка на наличие парковки, %               |               | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |               | 58 145,50        | 43 193,80        | 59 806,80        | 52 022,07        |
| Поправка на состояние и уровень отделки, руб. |               | 0%               | 26%              | 0%               | 0%               |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |               | <b>58 145,50</b> | <b>54 424,19</b> | <b>59 806,80</b> | <b>52 022,07</b> |
| <b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>         | <b>56 100</b> |                  |                  |                  |                  |

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 56 100 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит:  $56\,100 \times 3\,610,5 = 202\,549\,050$  руб.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **Оцениваемые права**

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

#### **Условия финансирования**

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

#### **Условия продажи**

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

#### **Условия рынка (время продажи)**

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – май 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### **Скидка на торг**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 9.1.1.: скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,2%.

### **Тип и назначение**

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

### **Местоположение и доступность**

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

### **Площадь объекта**

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

**Таблица 7.3. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

| Площадь, кв.м.   |           | Цена   |         |         |         |          |           |           |       |
|------------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                  |           | Аналог |         |         |         |          |           |           |       |
| Объект<br>оценки | <100      | <100   | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
|                  | 100-250   | 0,93   | 1       | 1,10    | 1,17    | 1,21     | 1,27      | 1,32      | 1,44  |
|                  | 250-500   | 0,85   | 0,91    | 1       | 1,06    | 1,11     | 1,16      | 1,20      | 1,34  |
|                  | 500-750   | 0,80   | 0,86    | 0,94    | 1       | 1,04     | 1,09      | 1,13      | 1,22  |
|                  | 750-1000  | 0,77   | 0,82    | 0,90    | 0,96    | 1        | 1,04      | 1,09      | 1,15  |
|                  | 1000-1500 | 0,74   | 0,79    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1         | 1,04      | 1,11  |
|                  | 1500-2000 | 0,71   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1         | 1,06  |
|                  | >2000     | 0,70   | 0,74    | 0,82    | 0,87    | 0,90     | 0,94      | 0,98      | 1,02  |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

Согласно данной таблице, К объектам-аналогам №1, №2 и №3 необходимо применить понижающую корректировку в размере -26%. К объекту-аналогу №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -10%.

### **Коммуникации.**

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

### **Охрана.**

Оцениваемый объект, как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

### **Парковка.**

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

### **Состояние отделки помещений.**

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов №1, №3 и №4 так же классифицируется как рабочее, хорошее, к ним корректировка не применялась.

Состояние отделки объекта-аналога №2 классифицируется как «без отделки», следовательно к нему необходимо применить корректировку на состояние и уровень отделки. .

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на уровень отделки для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

**Таблица 7.4. Матрица коэффициентов на уровень отделки (продажа)**

| цены офисно-торговых объектов |                                | Аналог      |                                |                   |                |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
|                               |                                | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка «люкс» |
| Объект оценки                 | без отделки                    | 1           | 0,93                           | 0,79              | 0,65           |
|                               | требует косметического ремонта | 1,08        | 1                              | 0,86              | 0,70           |
|                               | среднее состояние              | 1,26        | 1,17                           | 1                 | 0,82           |
|                               | отделка «люкс»                 | 1,54        | 1,43                           | 1,22              | 1              |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

Согласно данной таблице, К объекту-аналогу №2 необходимо применить повышающую корректировку в размере 26%.

Итого, справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет на дату оценки, округленно с НДС:

**202 549 000 (Двести два миллиона пятьсот сорок девять тысяч) рублей**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения рыночной стоимости объекта:

**Таблица 8.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.**

| № | Подход               | Результат     |
|---|----------------------|---------------|
| 1 | Затратный подход     | Не применялся |
| 2 | Сравнительный подход | 202 549 000   |
| 3 | Доходный подход      | Не применялся |

*Источник: расчеты Исполнителя*

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

### ***Затратный подход***

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

### **Сравнительный подход**

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 1.

### **Доходный подход**

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 8.2.

**Таблица 8.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.**

| Наименование                                          | Значение, руб.     | Весовой коэффициент | Средневзвешенное значение, руб. |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| Результат, полученный в рамках затратного подхода     | Не применялся      | 0                   | 0                               |
| Результат, полученный в рамках сравнительного подхода | <b>202 549 000</b> | 1                   | <b>202 549 000</b>              |
| Результат, полученный в рамках доходного подхода      | Не применялся      | 0                   | 0                               |
| <b>Согласованное значение рыночной стоимости</b>      |                    |                     | <b>202 549 000</b>              |

Источник: расчеты Исполнителя

Итого, справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет на дату оценки, округленно с НДС:

**202 549 000 (Двести два миллиона пятьсот сорок девять тысяч) рублей**

## 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.



<https://ekaterinburg.n1.ru/view/12242330/>



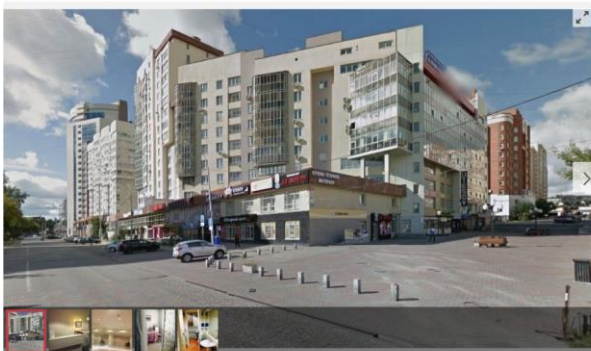


Недвижимость в Екатеринбурге · Коммерческая недвижимость · Ленинский район · мкр. Центр · ул. Хохрякова · Метро Геологическая · Универсальные помещения

11 520 000 ₺ 90 000 ₺ за м²

Екатеринбург, Ленинский район, Центр Ориентир: ТРЦ "Тринвич"

Геологическая, 7 минут пешком    Площадь 1905 года, 12 минут пешком



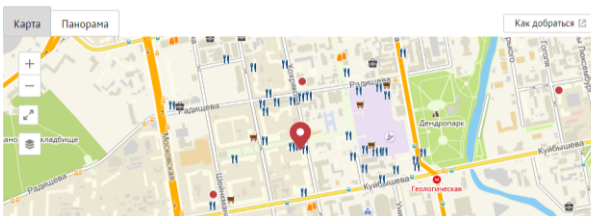
Площадь универсальное помещение в центре Екатеринбурга, которое подходит для любых видов деятельности. Рядом пешеходная зона с высокой проходимостью, ТРЦ «Гринвич», новостройки премиум и бизнес класса, учебные заведения, метро. В помещении два отдельных входа, проведены городской телефон, интернет, установлена пожарная и охранная сигнализация, автономная приточно-вытяжная вентиляция с подогревом, три санузла, перед входом просторная парковка. На фасаде здания место для размещения световой вывески. Помещение в аренде (готовый бизнес). Собственник.

### Параметры

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Общая площадь             | 128 м² |
| Высота потолков           | 3 м    |
| Мощность электросети      | 16 кВт |
| Отдельный вход            | есть   |
| Парковка, количество мест | 11-20  |
| Год постройки             | 2011   |
| Интернет                  | есть   |

Обновлено 15.05.2017, опубликовано 02.12.2016

## Расположение и инфраструктура



Собственник  
Юлия

+7 922 171-XX-XX

Показан телефон

 [Перезвонить мне](#)

 Написать сообщение

Ⓟ Предложить свою цену

 Пожаловаться

**#ОКВАРТИРИМ**



Роден Директ

### Продажа торговых помещений

tribeca-office.ru/МФК-Manhattan  
От 5,7 млн. Акция «Отделка» - в подарок! Здание  
готово. Звоните!  
Адрес и телефон Москва

**Аренда помещений в Москве!**

Аренда помещения в Москве:  
7811178.ru/помещение под аренду  
Аренда без посредников. Приведи друга и получи  
месяц аренды бесплатно!  
Адрес и телефон Москва

Квартиры от Группы Компаний ПИК

Цены от 1,7 млн рублей. Более 50 объектов в Москве и области. Звоните!  
Адрес и телефон Москва  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Есть 15 000 рублей?

Купи квартиру! Квартал Тетрис. 10 мин до метро.  
Скидки до 20%!  
Адрес и телефон

[Оставить заявку на подбор новостройки](#)

Двушка от 2,25 млн. руб. Квартиры в новостройке с отделкой «под ключ»

Жилой комплекс "Стрелки". Квартыры у метро! Старт продаж. От 64 000 р./м2

Помещения под магазин 577

Помещения под салон красоты 213

Помещение под кафе 164

Помещение под медицинский

центр 142

Помещение под автосервис 74

### Помещение под гостиницу 68



## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 31.08.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества №Р2-МКАСП/ДКП-Х23 от 13.08.2015 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

66:41:0303009:421

**Объект права:**

Встроенно-пристроенное помещение (литер А). Назначение: нежилое. Площадь: общая 3610.5 кв.м. Номера на поэтажном плане: техподполье - помещения №№ 1-4, 8-21; цокольный этаж - помещения №№ 1-17, 19-33; 1 этаж - помещения №№ 1-44; 2 этаж - помещения №№ 1-53; 3 этаж - помещения №№ 1-53; 4 этаж - помещения №№ 1-55.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский переулок), д. 23

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда, Доверительное управление

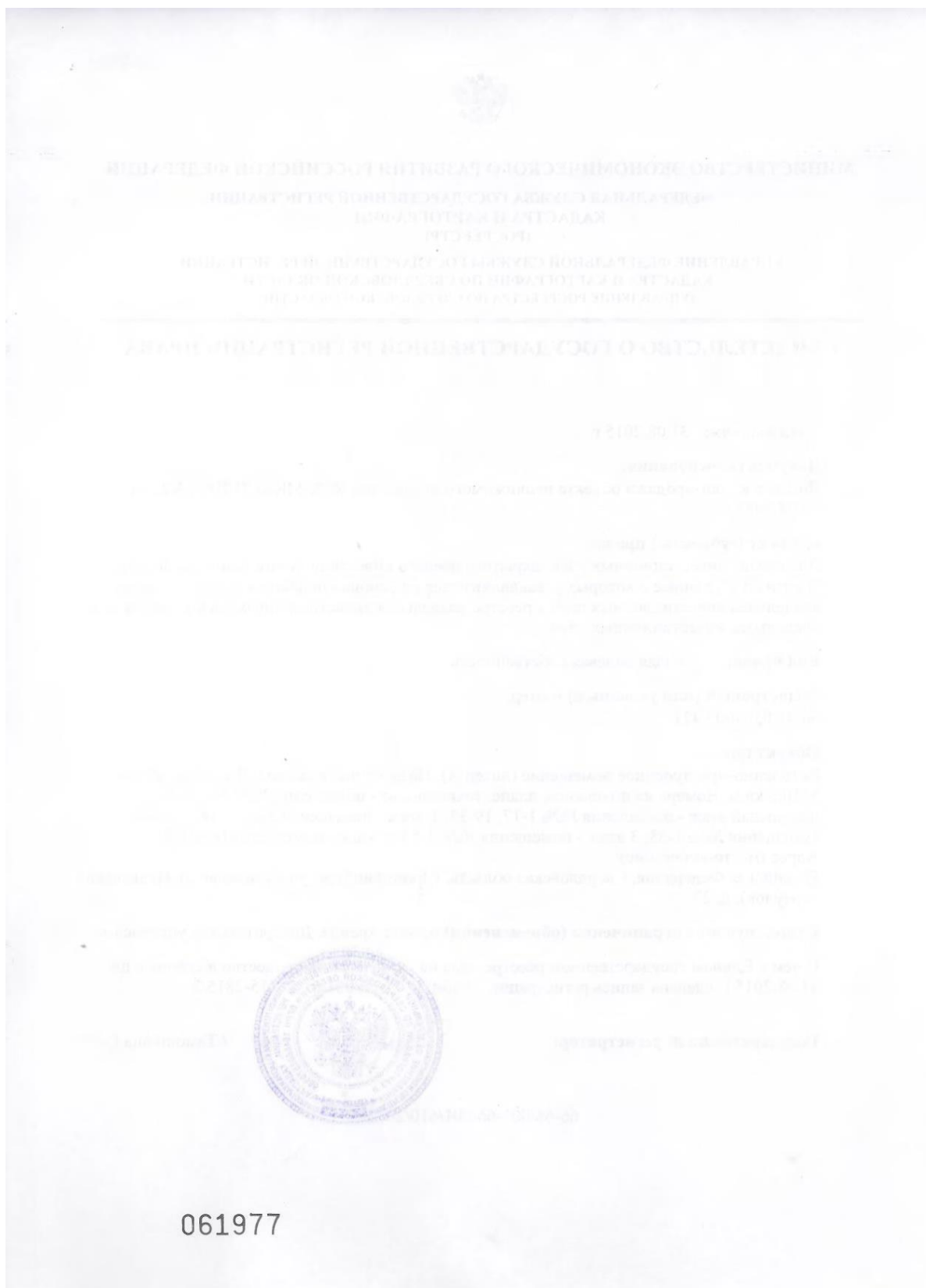
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/610/2015-2815/3

**Государственный регистратор:**



/ Тамошкина Е. О. /

66-66/001-66/001/610/2015-2815/3



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ****помещения**

Дата: 21 февраля 2011 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773\A\21\ 11002



1. **Описание объекта недвижимого имущества**
- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. **Этаж (этажи)**, на котором расположено помещение: техническое подполье, цокольный, 1-4 этажи
- 1.3. **Общая площадь помещения:** 3808,2 кв.м.
- 1.4. **Адрес (местоположение):**

|                              |                       |                                                |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Свердловская область  |                                                |
| Район                        |                       |                                                |
| Муниципальное образование    | тип                   | городской округ                                |
|                              | наименование          | муниципальное образование "город Екатеринбург" |
| Населенный пункт             | тип                   | город                                          |
|                              | наименование          | Екатеринбург                                   |
| Улица                        | тип                   | улица                                          |
|                              | наименование          | Хомякова                                       |
| Номер дома                   | 23                    |                                                |
| Номер корпуса (строения)     |                       |                                                |
| Номер строения               | -                     |                                                |
| Литера                       | А, А1, А2, А3, А4, А5 |                                                |
| Номер помещения (квартиры)   |                       |                                                |
| Иное описание местоположения |                       |                                                |

- 1.5. **Назначение помещения:** нежилое
- 1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме: -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. **Номер помещения на поэтажном плане:** техническое подполье: 1-37; цокольный: 1-17, 19-37; 1 этаж: 1-54; 2 этаж: 1-54; 3 этаж: 1-54; 4 этаж: 1-55
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости достоверна на 9 июля 2007 г. (дата инвентаризации). Площадь изменилась за счет внутренней перепланировки помещ. 5,23-26,29-цок.этаж; 10, 15, 41, 45-47-1 этаж; 28, 54-2 этаж; 28, 54-3 этаж; 29, 55, 44-4 этаж; 1, 2, 4, 8-21, 25-36-подвал. В том числе возведены/оборудованы помещения: литер А - общая площадь 59,10 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 5-7), литер А3 - общая площадь 71,20 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 30; 1 этаж: 30, 52-54), литер А4 - общая площадь 83,30 кв.м. (расположение - цокольный, 1 этаж, помещение(я) цокольный: 33-37; 1 этаж: 49-51), литер А5 - общая площадь 25,00 кв.м. (расположение - техническое подполье, помещение(я) 36-37). Возведение холодного пристроя лит. а68. Переоборудовано из МОП (в итог по зданию не включено) помещ. 5-7 (тех.подполье). Кроме того, используются помещ № 1-25 5 этаж, самовольно переоборудованные из квартир №1,2 площадью 288,7 кв.м.. Информация о наличии документов на изменение планировки и возведение пристроек в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Изменение нумерации помещения в соответствии с требованиями техучета, бывшее помещ. 1-4, 8-21(тех.подполье); 1-17, 19-33(цок.эт.); 1-44(1 эт.); 1-53(2эт.); 1-55(3эт.); 1-55(4эт.). Местоположение и характеристика объекта аренды площадью 385,1 кв.м указаны в Описании объекта аренды заказ № 945220 от 21.02.2011. Описываемый объект расположен в части многоквартирного дома (квартиры с 1 по 21).
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"  
(Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 30.12.2005)

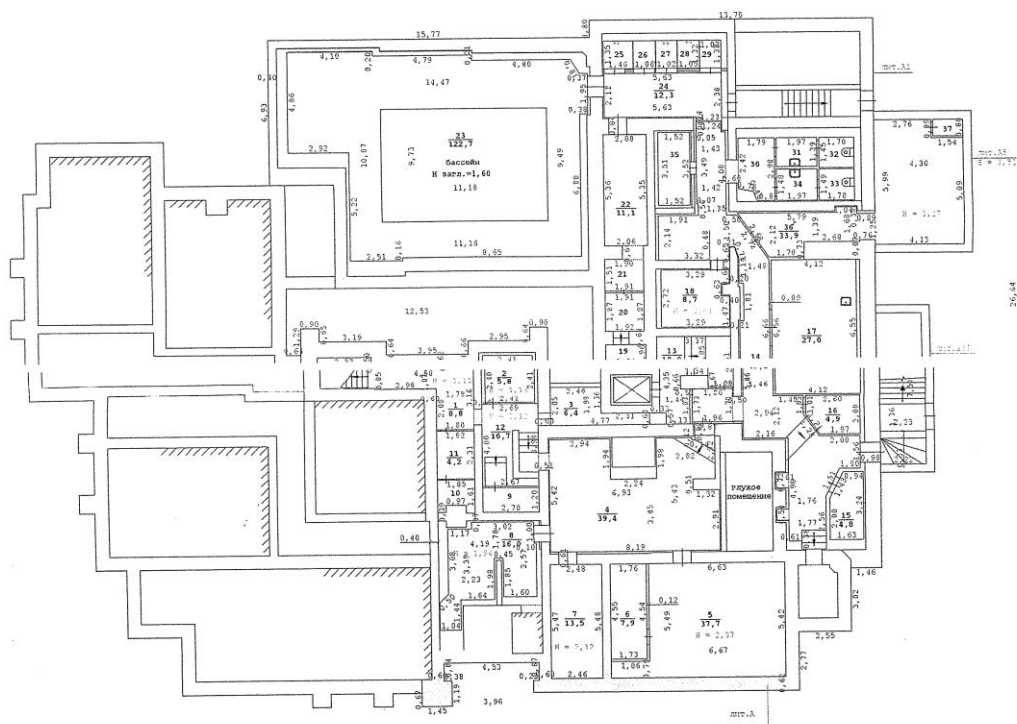
Начальник экспертно-правового  
ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н. Грошкова (подпись)



стро́вый номер: -

Старый номер (ранее присвоенный учетный номер): 0\32773\A\21\ 1\002

ин расположения помещения на этаже (техническое подполье улица Хомякова, д.23)

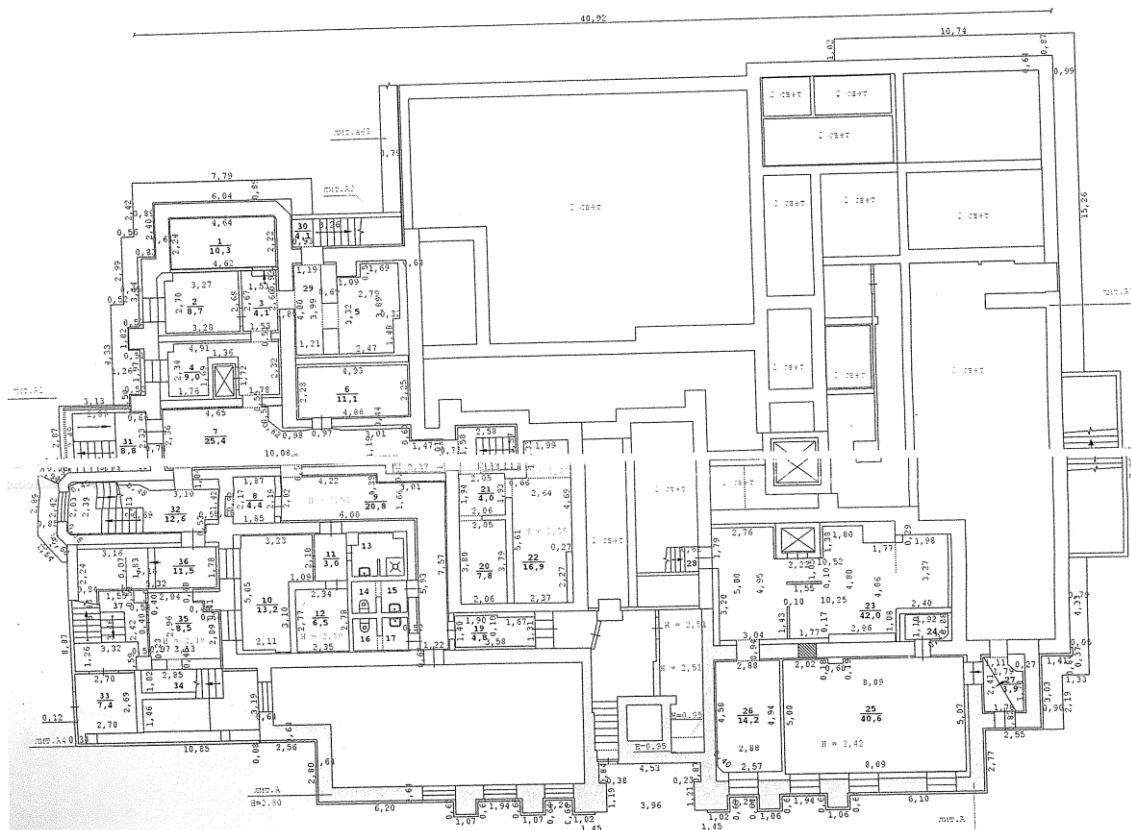


масштаб 1:200

ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Грошко



оовый номер: -  
 арный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773A/211 11002  
 расположения помещения на этаже (цокольный улица Хомякова, д.23)

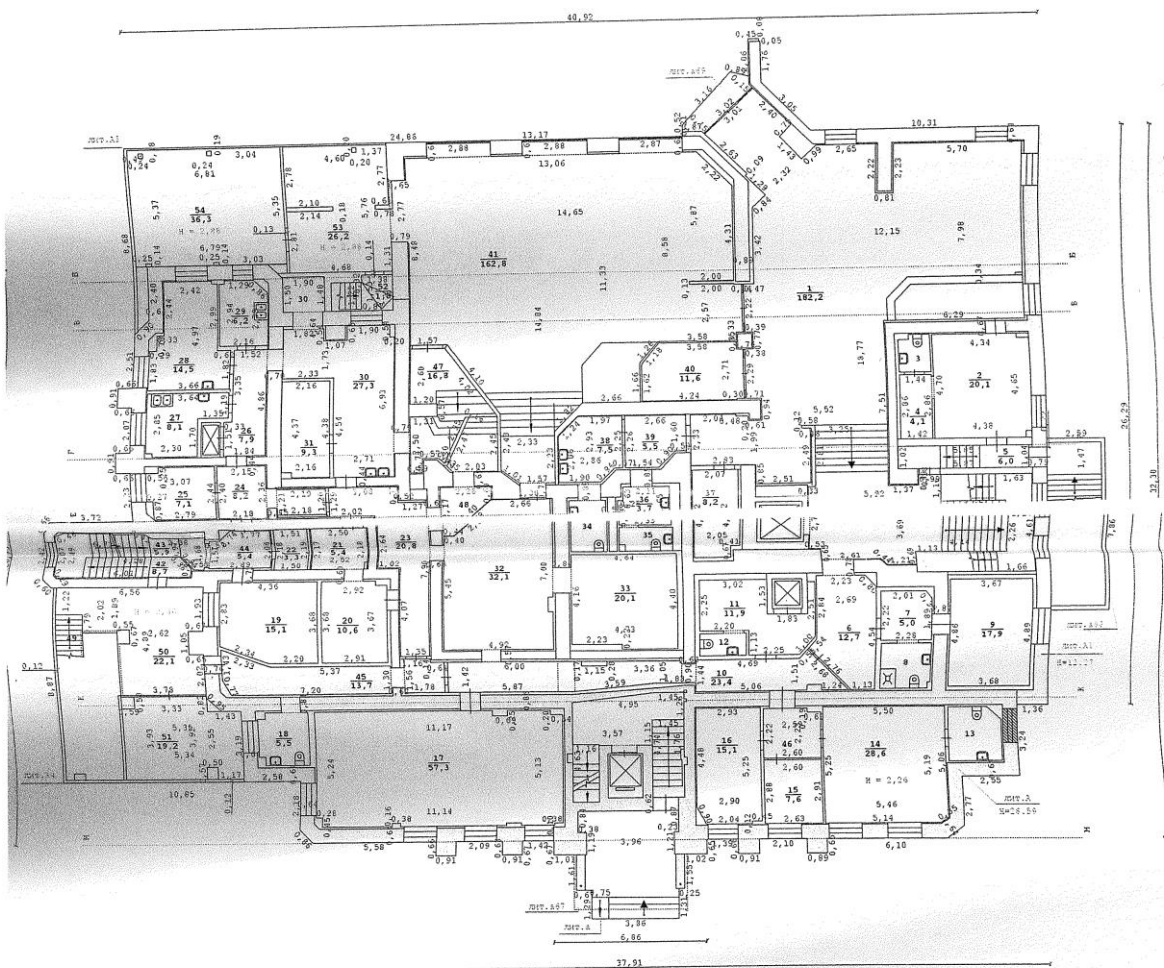


асштаб 1:200

Начальник экспертно-правового отдела  
 ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
 доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Григорьев



итерный номер: -  
 итерный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773/A/21 1002  
 и расположения помещения на этаже (1 этаж улица Хомякова, д.23)



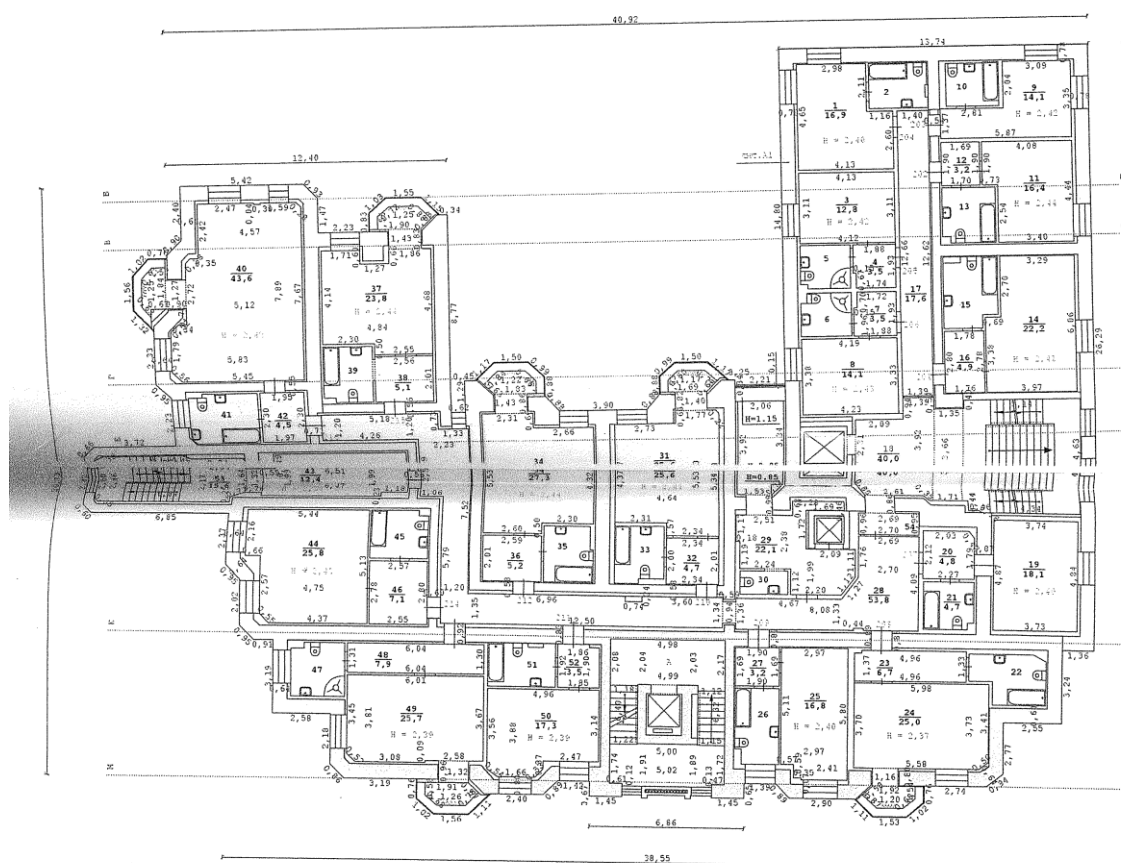
масштаб 1:200

Начальник экспертно-правового отдела  
 ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
 доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Грошко



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

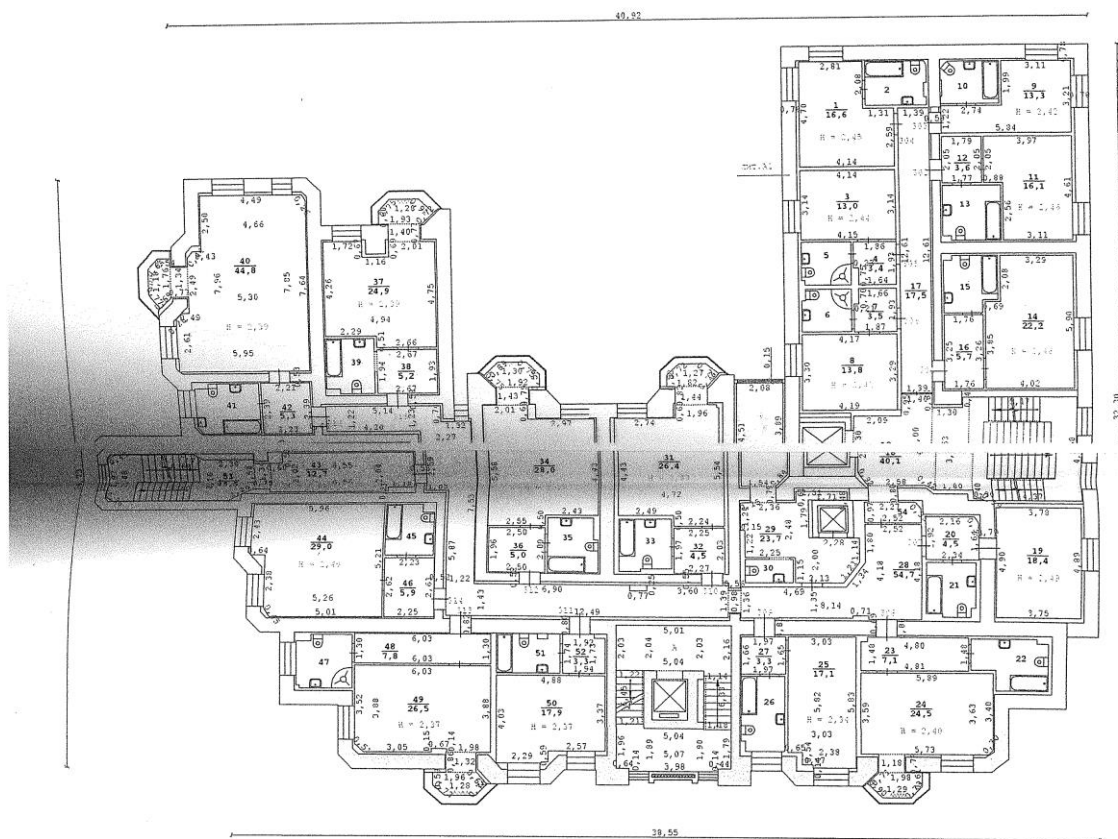
ровый номер: -  
арный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773/A1211 11002  
расположения помещения на этаже (2 этаж улица Хомякова, д.23)



лаб 1:200

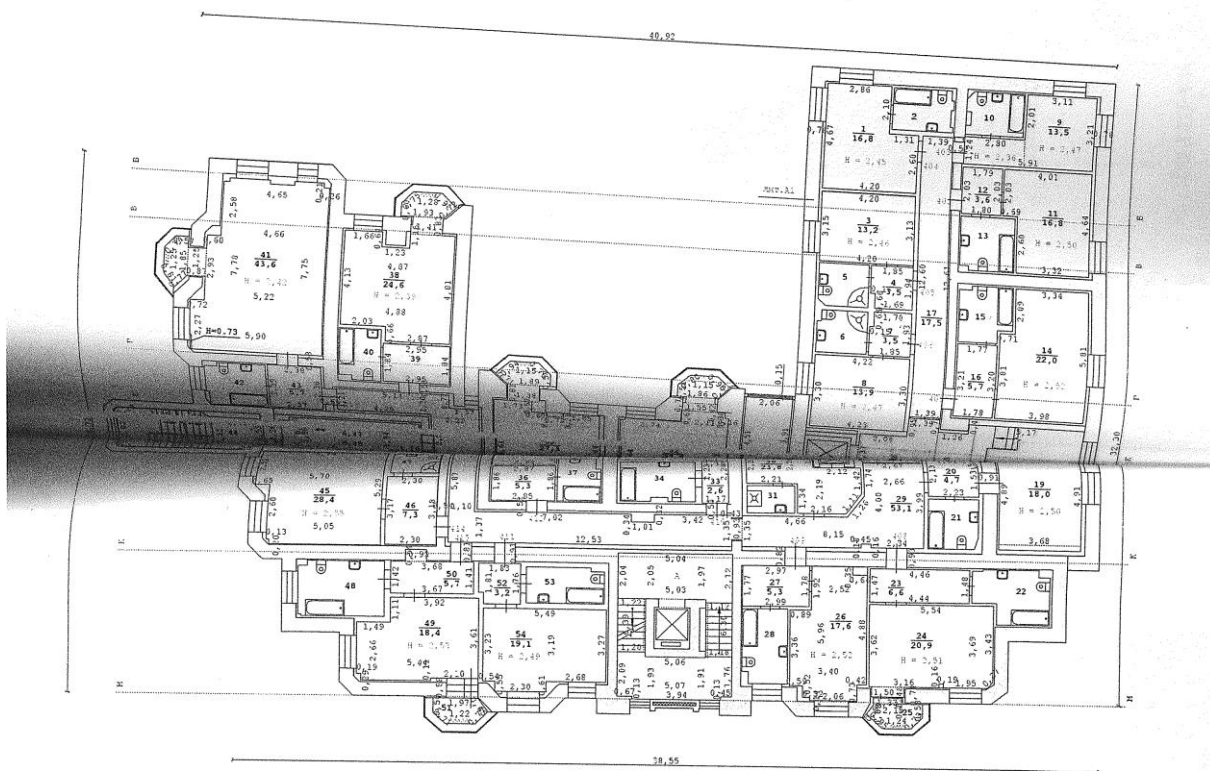
Начальник экспертно-правового отдела  
ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Григорьев





Начальник экспертно-правового  
ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н. Горюнов (подпись)

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773A1211 11002  
 2. План расположения помещения на этаже (4 этаж улица Хомякова, д.23)



сштаб 1:200

Начальник экспертно-правового отдела  
 ЕМУП «БТИ», действующий на основании  
 доверенности № 20 от 28.02.2008 Н.Н.Грошевой  
 (подпись)



## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

29 декабря 2007 г.  
Дата

№ 1272-07  
Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан  
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области  
16.05.2002

(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г. »

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

  
  
*Исполнительный  
директор НП АРМО*  
Должность уполномоченного лица

  
  
Петровская Е.В.  
(Ф.И.О.)

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

## СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхование ответственности при осуществлении оценочной деятельности

ИН 7710076574, ОГРН 1077700785062

СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО), ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕПЬЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

| Страховая сумма                                               | Лимит ответственности по одному страховому случаю | Франшиза       | Страховая премия                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) | Не установлен                                     | Не установлена | 19 000 руб. 00 коп.<br>(Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) |

## СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,0633%

## ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.

## СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «18» июня 2016г.

по «17» июня 2017г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

## СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение

г. Москва, ул. Б. Аудомонская, д.17

От имени Страховщика:

В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Итого: 30 000 000 руб. 00 коп.

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 64 (шестидесяти четыре) листов

Ген. Директор Служкий Д.Е.

