



ОТЧЕТ № 41/06/16

**об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений,
расположенных по адресу: Российская Федерация Свердловская
область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23.**

Заказчик:

ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Оценочная компания:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:

10 июня 2016

Основание проведения оценки:

**Приложение № 17-Р2-43к-16 от 08 июня 2016 г. К ДОГОВОРУ № Р2-О/2015-АОиА
об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.**

Дата составления отчета об оценке:

16 июня 2016 года

Москва-2015

16 июня 2016 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 37-Р2-43к-15 К ДОГОВОРУ № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку справедливой стоимости права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23, по состоянию на 10 июня 2016 года при без учета НДС 18% составила (округленно):

368 927 100 рублей
(Триста шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто рублей)

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____ 

Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	7
2.1. Сведения о Заказчике	7
2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)	7
3. Допущения и ограничительные условия	8
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	8
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	9
4. Основные понятия и методология процесса оценки	11
4.1. Основные определения и понятия	11
4.2. Определение справедливой стоимости	14
4.3. Процесс оценки	14
4.4. Подходы к оценке	15
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	18
6. Описание объекта оценки	19
6.1. Анализ оцениваемых прав	19
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
6.3. Описание объектов недвижимости	21
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	23
6.5. Анализ рыночной ситуации	29
6.6. Обзор рынка гостиничного сегмента г. Екатеринбурга.	33
6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	41
7. Сравнительный подход	43
7.1. Оценка помещений	44
8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки	50
9. Итоговое заключение о стоимости	51
10. Заявление Оценщика	52
11. Список используемой литературы	53
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	54

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, с учетом НДС 18%	Не применялся
Сравнительный подход, без учета НДС 18% (округленно)	368 927 103 руб.
Доходный подход, без учета НДС 18%(округленно)	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объектов оценки с учетом НДС 18%	368 927 100 рублей (Триста шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто рублей)

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 17-Р2-43к-16 от 08 июня 2016 г. К ДОГОВОРУ № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года
Объект оценки	права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ¹ на земельный участок и здание
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	10 июня 2016 года ³
Срок проведения оценки	с 10 июня 2016 года по 16 июня 2016 года
Дата составления отчета	16 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 41/06/16
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение справедливой стоимости. *Справедливая*

5 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «Надежное управление» Д.У, Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Реквизиты	место нахождения: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН/КПП 7723625776 / 770701001 ОГРН: 1077759414281 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор Н.Г. Савина

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; • Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
ОГРН	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщиков	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002/01
ИНН/КПП	7709604990/ 770901001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

3. Данные, использованные при расчете справедливой стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.

4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;

9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут

гарантировать их абсолютную точность;

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение стоимости после даты определения стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная справедливая стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несут ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);

- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и

рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Объект оценки имеет обременения – аренда и доверительное управление. Однако, в целях оценки данное обременение не учитывалось, данное обременение при расчетах и выявлении рыночной стоимости не учитывалось.

4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной (справедливой) стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – это 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 условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Итоговая стоимость - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Установление затрат - определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1).

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

4.2. Определение справедливой стоимости

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.*

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства

судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. В соответствии с ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611: «Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).»

Таким образом, при оценке стоимости объектов недвижимости затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Оцениваемые помещения представляют собой специфические объекты – отел люкс класса. В связи с неопределенной экономической ситуацией в стране не позволяющей в полной мере произвести прогнозы денежных потоков от гостиничного бизнеса (данная сфера услуг является весьма эластичной с точки зрения спроса, при этом внешнеполитические факторы диктуют внутреннюю направленность туризма в результате

чего создается сильная неопределенность относительно возможного спроса на подобные объекты), а так же недостаточном количестве сдаваемых сопоставимых объектов. Доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В ходе анализа предложений Оценщиками было принято решение использовать сравнительный подход в рамках данного отчета.

Сравнительный подход использовался в рамках данного отчета.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

7. Международные стандарты оценки (МСО-2011)

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельств о государственной регистрации права, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

Наименование	Площадь кв.м.	Собственник	Правоустанавливающие документы	Ограничения/обременения	Кадастровый ли условный номер
Встроенные нежилые помещения (Отель)	3808,2	Общая долевая собственность/Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"	Свидетельство о государственной регистрации права 061977 от 31.08.2015 г.	Аренда, Доверительное управление	66:41:0303009:421

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком представлены не были.

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности объектов недвижимости;
2. Кадастровый паспорт на помещения

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

• **Таблица 2. Описание объектов оценки**

Наименование	Площадь кв.м.	Кадастровый ли условный номер	Описание
Встроенные нежилые помещения (Отель)	3808,2	66:41:0303009:421	Помещения расположены в кирпичном жилом доме центре Екатеринбурга. На дату оценки в данных помещениях расположен отел люкс класса: 53 комфортабельных номера ресторан бар с каминным залом конференц-зал бассейн сауны тренажерный зал фитнес - зал Wi-Fi — на всей территории отеля парковка заказ билетов и экскурсии по городу и области трансфер прачечная и химчистка

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Екатеринбúрг (с 1924 по 1991 — Свердлóвск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. 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 административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти[7]; часто город называют «Столицей Урала»].

Екатеринбург занимает четвёртое место по численности населения среди городов России и является крупнейшим городом на Урале.

Екатеринбург — один из 15 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 21 января 1967 года.

Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 461 372 чел. (2015).

За последние годы наблюдается стабильное увеличение рождаемости (в 2010 году она составила 13,1 человек на 1000 человек населения). Также в Екатеринбурге самая низкая смертность среди городов-миллионеров России.

Численность пенсионеров, состоящих на учёте в органах социальной защиты населения (на конец 2007 года) — 337 400 человек.

Национальный состав включает множество народов, где абсолютное большинство — русские, а также татары, украинцы, башкиры и др.

На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот

показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после Москвы и Санкт-Петербурга) — это Уральский банк реконструкции и развития, Северная Казна (в 2011 году прекратил своё существование), СКБ-банк, УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен Русь-Банком), Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, Банк24.ру, ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В 2006 году ещё один екатеринбургский банк — Уралвнешторгбанк объединился с Сибкадембанком для образования УРСА Банка, который в свою очередь был присоединён в 2008 году к МДМ-Банку.

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

В 2014 году Екатеринбург вышел на третье место среди российских городов по популярности среди иностранных туристов (после Москвы и Санкт-Петербурга).

Екатеринбург — третий по величине транспортный узел России (после Москвы и Санкт-Петербурга) — здесь сходятся 6 федеральных автотрасс, 7 магистральных железнодорожных линий, а также располагается международный аэропорт. Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России.

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта. С 1991 года в городе действует 6-й в России и 13-й в СНГ метрополитен. На данное время работает одна линия с 9 станциями. За 2013 год было перевезено 52,4 млн. пассажиров. По этому показателю метро Екатеринбурга занимает четвертое место в России, уступая московскому, петербургскому и новосибирскому метро.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. Объем перевезенных за 2013 год пассажиров составляет 127,8 миллионов человек, но с каждым годом этот показатель снижается (например, в 2003 году он составлял 245 миллионов человек). По состоянию на 2013 год функционирует 31 маршрут, на котором работает 457 вагонов. Общая длина путей составляет 185,5 км. В 2016 году планируется начало строительства трамвайной линии «Екатеринбург — Верхняя Пышма».

В Екатеринбурге действует 76 автобусных маршрутов, в том числе 76 — муниципальных (ЕМУП "МОАП"). За 2007 год муниципальными автобусами внутригородского сообщения было перевезено 114,5 миллионов пассажиров (в 2006 году — 124,6 миллиона пассажиров). Снижение объемов объясняется усиливающейся ролью маршрутного такси в системе городского транспорта Екатеринбурга, а также высокой ценой проезда. В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов. Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. В 2013 функционируют 19 маршрутов, на которых работает 266 троллейбусов. Общая протяженность троллейбусных линий составляет 168,4 км. Число пассажиров, перевезенных за 2007 год троллейбусным транспортом составило 78,4 миллионов человек (в 2006 году этот показатель равнялся 84,3 миллионам пассажиров).

Общий объем перевозок пассажиров всеми наземными видами транспорта ежегодно снижается. Если в 2002 году годовой пассажиропоток муниципального транспорта составлял 647,1 млн. человек и по этому показателю город с большим отрывом занимал в стране третье место, то по итогам 2008 года этот показатель составил 412 млн. человек (четвертое место в России). Основными причинами снижения объема перевозки пассажиров являются увеличение количества личных автомобилей, а также перегруженность автотранспортом центральных улиц города,

что значительно затрудняет скорость передвижения общественного транспорта. Положительная тенденция увеличения объёма перевозок сохраняется только у метрополитена, как самого скоростного вида — во многом за счёт вызванной дорожными заторами низкой скорости наземного транспорта. Также действует маршрут городского электропоезда, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

3 (16) июля 1914 года был учреждён первый в городе вуз — Уральский горный институт императора Николая II (ныне Уральский государственный горный университет). Пятого марта 1930 г. в соответствии с решением Коллегии при Народном комиссариате почт и телеграфа был открыт первый в городе центр подготовки специалистов в области связи — Свердловский энергетический техникум связи (ныне Уральский технический институт связи и информатики). Первый университет появился в Екатеринбурге после декрета СНК РСФСР, подписанным В. И. Лениным 19 октября 1920 года — Уральский государственный университет имени А. М. Горького.

В 1979 году на Урале появился первый вуз Союза ССР по подготовке инженерно-педагогических кадров — Свердловский инженерно-педагогический институт (СИПИ), с 1993 г. СИПИ был преобразован в Уральский государственный профессионально-педагогический университет (УГППУ), а 2001 г. УГППУ преобразован в Российский государственный профессионально-педагогический университет. Таким образом, РГППУ стал единственным вузом, расположенным за пределами Москвы и Санкт-Петербурга, имеющим статус Российского университета. В 2010 году РГППУ занял второе место среди всех вузов Свердловской области, и первое место среди педагогических вузов УрФО в рейтинге научной и публикационной активности российских государственных вузов. Рейтинг оставлен РИА Новости и Государственным университетом — Высшая школа экономики.

По уровню квалификации выпускаемых кадров екатеринбургские вузы являются одними из ведущих в России, в частности по количеству выпускников, представляющих нынешнюю управленческую элиту России, екатеринбургские вузы уступают только вузам Москвы и Санкт-Петербурга. В настоящее время в городе имеется 20 собственных государственных вузов, в которых в общей сложности обучается более 140 тысяч студентов: Кроме этого, в городе открыто 14 негосударственных вузов, в том числе одно муниципальное учреждение — Екатеринбургская академия современного искусства и одно церковное — Екатеринбургская духовная семинария.

Также в Екатеринбурге находится престижная Уральская государственная архитектурно-художественная академия, которая в официальном рейтинге Минобрнауки РФ и Высшей школы экономики стабильно занимает третье место

среди архитектурно-художественных вузов России (вслед за МАРХи и Московской архитектурно-промышленной академией им. Строганова).

В городе существует множество филиалов иногородних вузов, в том числе Уральский филиал Сибирского государственного университета телекоммуникаций и информатики, Уральский филиал Российской академии частного права, Екатеринбургский филиал Российской экономической академии имени Г. В. Плеханова, Екатеринбургский филиал Университета Российской академии образования, Екатеринбургский филиал Московского государственного гуманитарного университета имени М. А. Шолохова и другие.

В 2005 году по инициативе губернатора Свердловской области Э. Э. Росселя начал разрабатываться проект Большого евразийского университета (БЕГУ), который предусматривал объединение 13 ведущих вузов города и 10 научно-исследовательских институтов УРО РАН, создание технопарков, административно-информационного центра, включающего библиотеку, поликлинику, спортивные и культурно-развлекательные модули. В ходе проектирования в генеральном плане Екатеринбурга был выделен участок 1,5 тыс. га в районе озера Шарташ. Однако в декабре 2008 года было объявлено о закрытии проекта БЕГУ и формирования на базе его наработок проекта Уральского федерального университета (УрФУ), получившего поддержку правительства России[81].

В мае 2011 года были объединены Уральский государственный университет имени А. М. Горького и Уральский государственный технический университет — УПИ. Итогом слияния классического и технического университетов стало появление нового вуза, крупнейшего на Урале и одного из крупнейших в России — УрФУ.

Екатеринбург является четвёртым по величине научным центром страны после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска. В городе расположен президиум и значительное число институтов Уральского отделения Российской академии наук (УРО РАН). Всего в Екатеринбурге насчитывается 45 научно-исследовательских институтов и около 100 проектных и конструкторских организаций. В 2007 году на базе Уральского государственного университета имени Горького открылся центр нанотехнологии, который уже представил ряд своих разработок на выставках регионального и общероссийского уровня и получил в марте 2009 года аттестат компетентности государственной корпорации Роснано. В 2012 году началось проектирование Школы Сколково, которая разместится в одной из рекреационных зон Екатеринбурга.

6.5. Анализ рыночной ситуации

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с покл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ⁰	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - 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 изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

- Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

- После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

- Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

- Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

- Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

- Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

- По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

6.6. Обзор рынка гостиничного сегмента г. Екатеринбурга.

Рынок гостиниц Екатеринбурга по своим количественным характеристикам в 2014 году развивался достаточно слабо – в городе в 2014 году не было открыто ни одной значимой гостиницы (не считая мини-отели и хостелы). Сроки открытия отеля «Doubletree by Hilton» (141 номер, 200 мест), гостиницы на ул. Ленина/ Хохрякова (89 номеров, 100 мест) и гостиницы на ул. Академической (34 номера, 50 мест) перенесены с 2014 на 2015 год. Таким образом, в Екатеринбурге по-прежнему работает 109 средств размещения на ≈9600 мест.

Основными факторами, сдерживающими появление новых крупных гостиниц, являются:

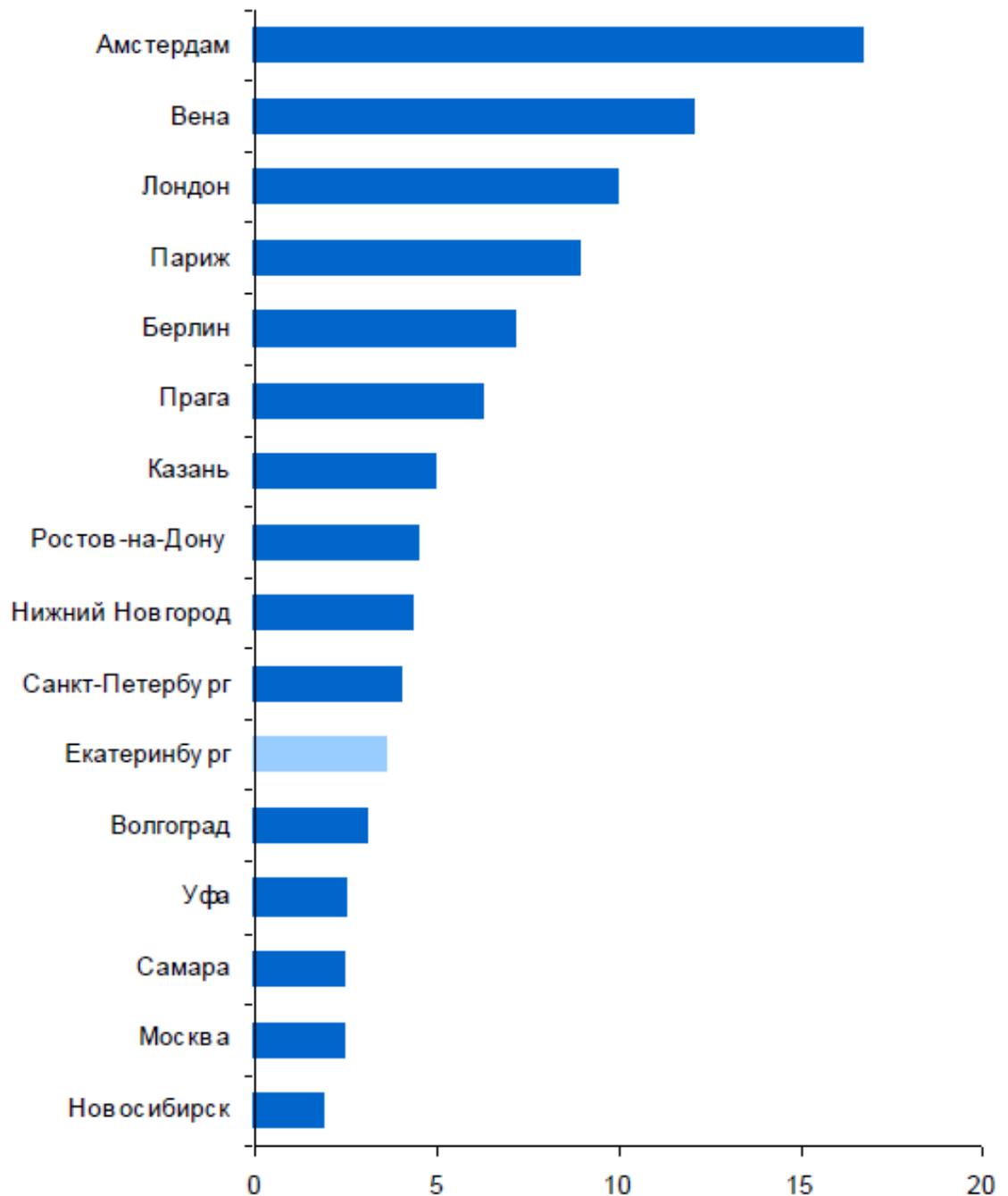
- дефицит качественных площадок под строительство гостиниц в центральной части города;
- имеющаяся насыщенность рынка гостиниц Екатеринбурга;
- общая стагнация российской экономики (повышение стоимости инвестиционных ресурсов и увеличение риска долгосрочных вложений) и др.

При этом Екатеринбург уже является одним из наиболее развитых региональных рынков данного типа в России. В городе работают гостиницы всех категорий («звезд») и ценовых сегментов, в Екатеринбург уже пришли многие федеральные и международные гостиничные сети (Rezidor, Hyatt, Wyndham, Accor и др.).

Для характеристики уровня развития рынка гостиниц целесообразно сравнить показатель обеспеченности гостиницами Екатеринбурга с аналогичными показателями других крупных городов России и Европы (см. рис. 1). Необходимо учитывать, что данный показатель не совсем корректно характеризует достаточность мест в гостиничном фонде, поскольку преимущество получают туристические города с небольшим количеством постоянного населения, а крупные города, наоборот, имеют невысокий показатель (целесообразнее относить номерной фонд гостиниц к объемам туристических потоков).

Из рис. 1 видно, что Екатеринбург по уровню обеспеченности гостиничными номерами на 1000 жителей отстает от российских городов туристического значения (Казань, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Санкт-Петербург), но опережает другие крупные города России. При этом нужно учитывать, что основу туристического потока Екатеринбурга, в отличие от перечисленных выше городов, формирует деловой туризм (≈70%), познавательный и рекреационный туризм в силу объективных обстоятельств в столице Урала развиты пока недостаточно хорошо.

Рисунок 1 Обеспеченность гостиницами городов России и крупных городов Европы, номеров на 1000 жителей



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

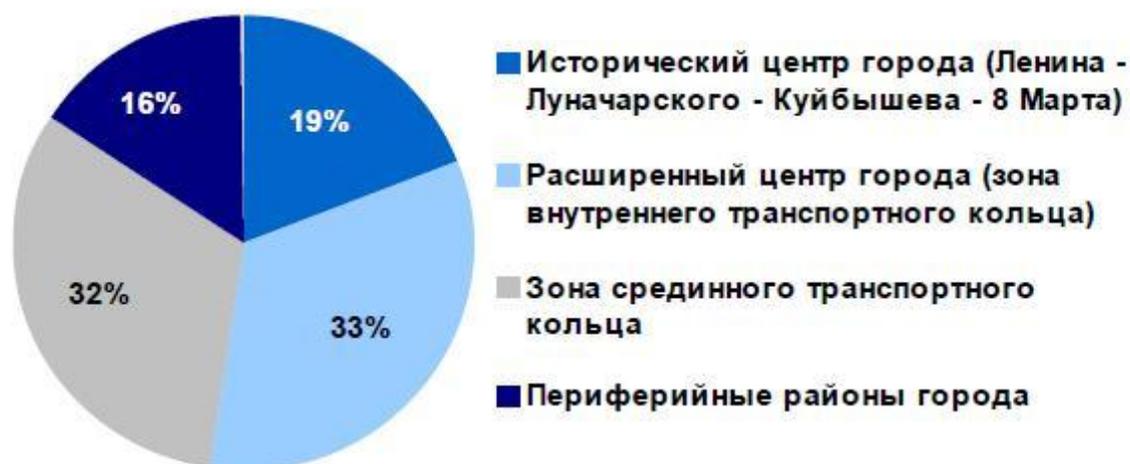
Следует отметить, что в целом уровень обеспеченности гостиницами городов России в настоящее время существенно ниже среднеевропейских показателей, поэтому строительство новых гостиниц в Екатеринбурге, учитывая намеченный

тренд на проведение в городе мероприятий европейского и мирового уровня, представляется в перспективе оправданным.

Характеристика предложения

Представляет интерес рассмотреть структуру распределения гостиниц Екатеринбурга по территории города (см. рис. 2).

Рисунок 2 Распределение гостиниц Екатеринбурга по территории города, %



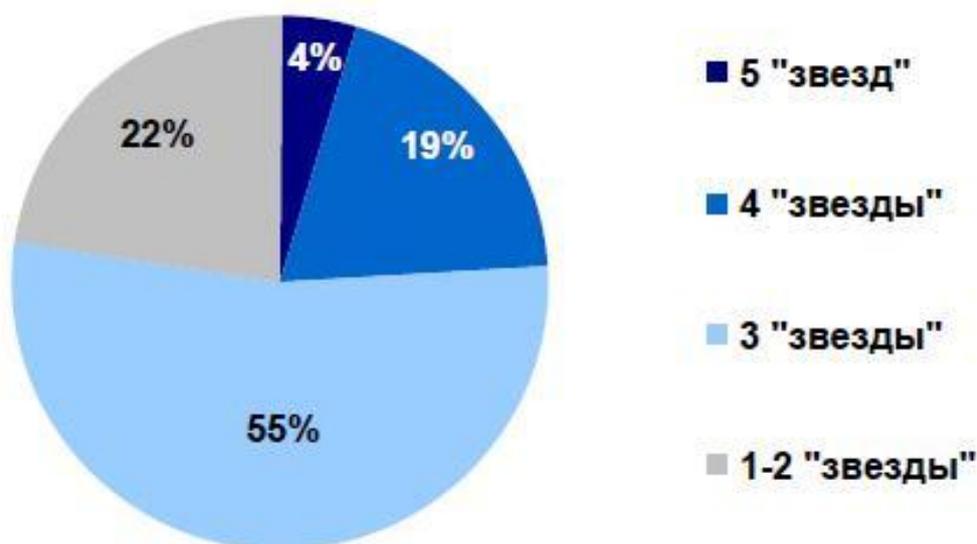
Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

В 2014 году структура, представленная на рис. 2 практически не изменилась, основная концентрация гостиниц по-прежнему наблюдается в центральной части города – в пределах внутреннего транспортного кольца (включая исторический центр города) расположено $\approx 52\%$ всех гостиниц Екатеринбурга. Следует отметить, что данное расположение большинства гостиниц оправдано, поскольку для объектов данной специализации важна пешеходная доступность и доступность на общественном транспорте, а также близость к культурным и административным учреждениям, памятникам истории и архитектуры, основная часть которых расположена в центре Екатеринбурга. Вместе с этим, гостиницы не создают большой поток посетителей, не осложняя своим функционированием транспортную ситуацию на центральных улицах.

Примерно 32% гостиниц Екатеринбурга размещены в зоне срединного транспортного кольца, доля объектов, локализованных в периферийных районах города составляет $\approx 16\%$. Данные сегменты составляют гостиницы, расположенные вблизи крупных транспортных развязок и магистралей или использующие благоприятные характеристики природной среды своего окружения (ориентированы, в том числе, на организацию отдыха посетителей).

Структура рынка гостиниц Екатеринбурга в раз-резе «звезд» представлена рис. 3. При определении классности гостиниц учитывались данные Администрации Екатеринбурга о сертифицированных объектах (в настоящее время сертифицировано $\approx 40\%$ всех гости-ниц). Классность остальных объектов принималась исходя из информации самих гостиниц и различных каталогов средств размещения, а также информации консалтинговой компании «Урал-Гермес».

Рисунок 3 Структура гостиниц в Екатеринбурге в разрезе «звезд», %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рисунка видно, что в структуре гостиниц в Екатеринбурге преобладают гостиницы класса «3 звезды» $\approx 55\%$. В сегменте гостиниц уровня «4 звезды» на сегодняшний день работают $\approx 19\%$ объектов. На сравнительно низкодоходные сегменты гостиниц «1 звезда» и «2 звезды» приходится $\approx 22\%$. Рынок гостиниц класса «5 звезд» достаточно стабилен (3 гостиницы).

В целом, можно сделать вывод, что город испытывает нехватку гостиниц уровня 1-2 звезды, и с приближением крупных международных мероприятий (матчи Чемпионата мира по футболу) данный дефицит будет ощущаться все острее, поскольку среди европейских, да и российских туристов отели данной категории весьма популярны.

На сегодняшний день отели сегмента «1-2 звезды» представлены преимущественно старыми гостиницами и приобъектными общежитиями гостиничного типа, часть из которых при проведении реконструкции может

перейти в сегмент гостиниц уровня «3 звезды». При этом недостаток гостиниц категории «1-2 звезды» в Екатеринбурге сегодня несколько компенсируется мини-отелями, апарт-отелями и квартирами, сдающимися в аренду посуточно. Также в данном ценовом диапазоне работает другой весьма перспективный сегмент средств размещения – хостелы.

Перспективные сегменты развития рынка

Среди перспективных сегментов рынка гостиниц Екатеринбурга на сегодняшний день можно выделить следующие активно развивающиеся в городе концептуальные форматы средств размещения: хостелы, апарт-отели, доходные дома, загородные гостиницы и кемпинги и др.

1. Хостелы представляют собой наиболее дешевый тип размещения, часто более востребованный молодежью. Этот формат наиболее активно развивается в Екатеринбурге в последние годы. Большинство хостелов в городе небольшие, и располагаются в перестроенных под хостелы квартирах на базе небольшого номерного фонда. Крупных профессиональных хорошо концептуально проработанных хостелов, в Екатеринбурге пока практически нет.

2. Апарт-отели – это своеобразные гостиницы, формирующиеся на базе нескольких квартир в жилых домах. Их главным отличительным достоинством от одиночных квартир, сдающихся в аренду посуточно, является то, что квартиры в апарт-отеле объединены общим подъездом.

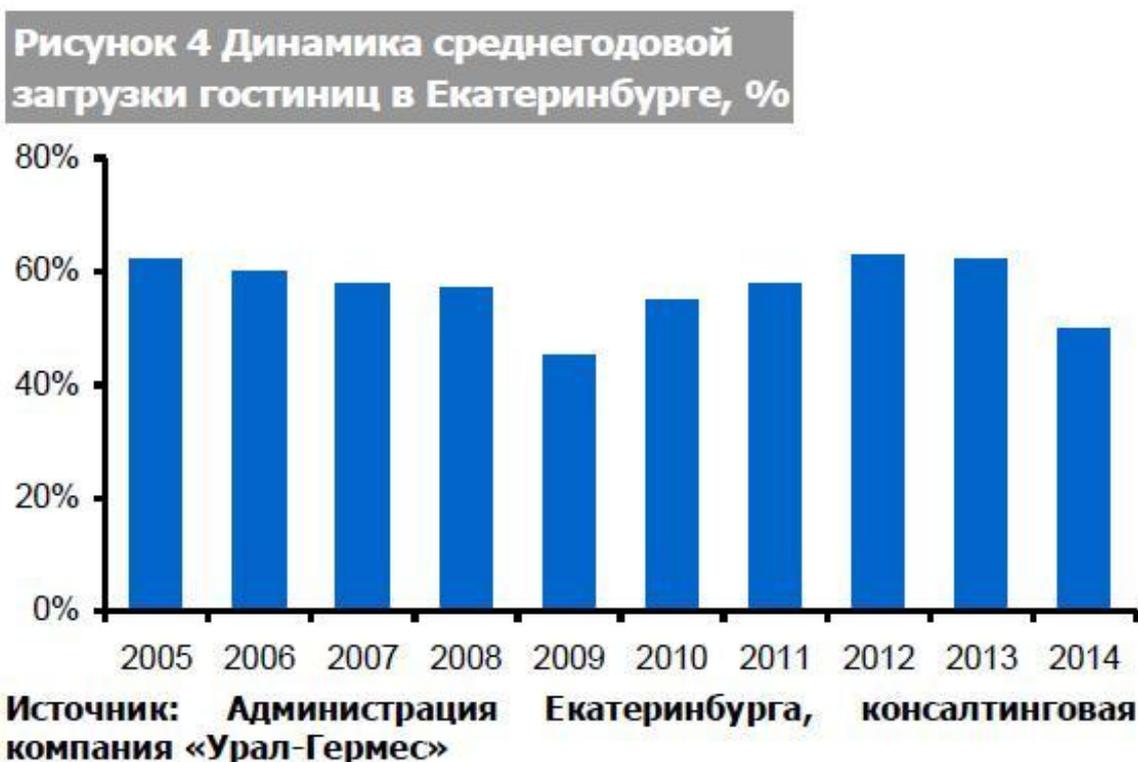
3. Доходные дома в Екатеринбурге пока представлены лишь одиночными примерами типа общежитий, выкупленных инвесторами. Новые проекты доходных домов не развиваются ввиду их сравнительно низкой доходности и интереса со стороны городской и областной власти (данный вид недвижимости реализует 4 также социальную функцию, поэтому чтобы компенсировать девелоперам низкую доходность данные проекты должны реализовываться через государственно-частное партнерство).

4. Загородные отели в Екатеринбурге успешно развиваются как на базе реконструкции бывших баз отдыха и санаториев, так и на базе нового строительства, кемпинги же практически всегда строятся новыми. Данные сегменты рынка количественно постепенно насыщаются, становятся конкурентным и переходит в качественный период своего развития. При этом действительно концептуальных объектов данных форматов в городе довольно мало.

Характеристика спроса

Главным фактором, обеспечивающим развитие рынка гостиниц в Екатеринбурге, являются довольно высокие показатели туристического потока (ежегодно столицу Урала посещают около 1 млн. человек). При этом в 2014 году

данный показатель имел небольшую отрицательную динамику, что сразу отразилось на показателе средней загрузки отелей (см. рисунок 4).



Из анализа рис. 4 видно, что в 2014 году уровень загрузки отелей снизился до уровня $\approx 50\%$, что объясняется негативными тенденциями в российской экономике и снижением деловой активности населения (как уже было отмечено выше, основу туристического потока ($\approx 70\%$) Екатеринбурга формирует деловой туризм).

Наиболее популярны у туристов в Екатеринбурге гостиницы среднего ценового уровня – в них уровень загрузки может несколько превышать среднерыночный.

Стоимость проживания

Одним из основных показателей, характеризующих конкурентную обстановку на рынке гостиниц является достигнутая стоимость номера в отелях различных категорий.

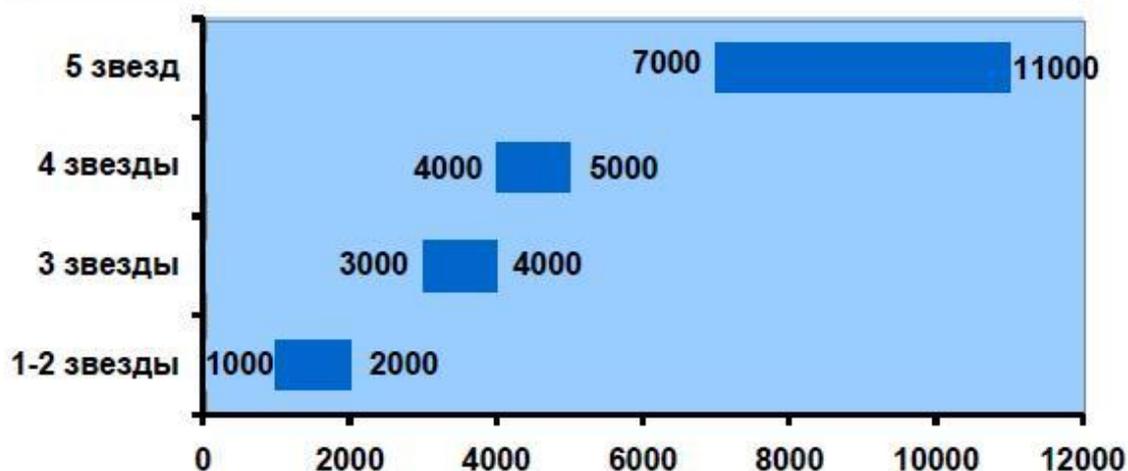
На стоимость номера в гостиницах оказывают влияние следующие основные факторы:

- расположение гостиницы и ее класс;
- широта и качество предоставляемых услуг;
- характеристики и оснащенность номера и др.

На рисунке 5 представлены диапазоны средней стоимости номера категории «стандарт» в гостиницах Екатеринбурга по классам.

На графике представлены базовые цены, определенные по данным сайтов гостиниц, в действительности ряд гостиниц к данным ценам может предоставлять скидки, зависящие от сезона, длительности проживания и других факторов.

Рисунок 5 Диапазоны средней стоимости номера категории "стандарт" в гостиницах различных классов, руб./номер/сутки



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

В целом же в 2014 году ценовые параметры рынка гостиниц Екатеринбурга имели тенденцию снижения – в частности по данным Администрации Екатеринбурга, осенью 2014 года средняя стоимость проживания в гостиницах уровня «3-5 «звезд» снизилась до 4225 рублей (еще в августе 2014 года этот показатель составлял 5120 рублей).

При этом данное снижение практически не отразилось на диапазонах средней стоимости номеров в гостиницах столицы Урала различных классов, представленных на рис. 5.

Тенденции развития рынка

К основным тенденциям, действовавшим на рынке гостиниц Екатеринбурга в 2014 году, можно отнести следующие:

- перераспределение клиентов среди гостиниц, связанное с повышением конкуренции на рынке и структурированием совокупности объектов по конкурентоспособности;
- активная сертификация гостиниц в свете проведения в Екатеринбурге крупных мероприятий федерального и международного значения;
- качественное развитие рынка – расширение комплекса услуг в гостиницах различных категорий, повышение уровня сервиса;

- между смежными классами гостиниц начинают стираться границы спектра предоставляемых услуг и общего уровня сервиса;
- нишу гостиниц эконом-сегмента (1-2 звезды) постепенно занимают мини-отели, апарт-отели, хостелы, а также квартиры, сдающиеся в аренду посуточно;
- активное развитие перспективных сегментов рынка гостиниц: хостелы, апарт-отели, доходные дома, загородные гостиницы и т.д.;
- постепенное перераспределение рынка гостиниц Екатеринбурга в пользу профессиональных управляющих компаний, имеющих в портфеле сразу несколько объектов и др.

Прогноз развития рынка

Наблюдающиеся с конца 2014 года негативные изменения в экономике России, уже оказывают свое влияние на все сегменты рынка коммерческой недвижимости. При этом произошедшая в декабре 2014 года девальвация рубля для рынка гостиниц, в отличие от других сегментов рынка недвижимости, может иметь и благоприятное влияние – ожидается увеличение объемов внутреннего туризма, а также въездного туризма (для иностранцев доступность России как туристического направления повышается). Однако Екатеринбургу, с его сильной зависимостью от делового туризма и неразвитостью других его видов, ждать сильного увеличения туристического потока не стоит. Наоборот, снижение деловой активности в РФ, связанное с кризисными тенденциями в экономике, неизбежно приведет к снижению потоков делового туризма в городе.

Помимо этого, кризисные явления в экономике России дополнительно повысят востребованность недорогих средств размещения. Сегмент гостиниц эконом-класса будет развиваться во многом за счет мини-отелей, апарт-отелей и хостелов. Кроме того, ожидается появление в Екатеринбурге и крупных хостелов федеральных сетей.

Также нужно отметить, что в ближайшие годы ожидается усиление конкуренции на рынке гостиниц Екатеринбурга класса 3-4 звезды. В данных сегментах постепенно происходит насыщение рынка – средние цены на проживание будут неизбежно снижаться, неконкурентоспособные гостиницы будут покидать данный сегмент, переходя в категорию отелей эконом-класса (данный процесс уже начался).

Обзор подготовлен консалтинговой компанией "Урал-Гермес".

6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 3. Анализ физической и финансовой осуществимости помещений.

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Гостиничное (отель)
Общая площадь	4	3	4
Объемно-планировочное решение	3	2	4
Местонахождение	3	3	3
Наличие инженерных сетей	3	3	4
Общее физическое состояние	4	4	4
Суммарный балл	17	12	19

Примечание: Шкала оценок, использованных в таблице: 1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично.

- *Источник информации:* расчеты Оценщиков

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – текущее использование, как отель.

7. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.1. Оценка помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости г. Екатеринбурга. Критерии отбора аналогов:

местоположение;

тип помещения;

тип здания;

техническое состояние помещения;

площадь.

Таким образом были выделены помещения следующей площади:

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Поскольку аналоги продаются с земельными участками стоимость земельных участков будет вычтена из них в целях не допущения повторного счета.

Таблица 4. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Жилое здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Тип помещения	Гостиница	Гостиница	Офисное, возможно под гостиницу	Офисное, возможно под гостиницу
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хоямкова, д.23	г. Екатеринбург, ул. Анри Брюса, д.6	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.101	г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, д.13
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	3 808,2	197	818	718
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений	Люкс	Люкс	Без отделки	Без отделки
Цена предложения, руб.	-	20 100 000	77 700 000	59 990 000
Цена предложения, без учета земельных участков руб.		20 100 000	77 700 000	59 990 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_u_tsentralnogo_s_tadiona_795856311	http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5532442/	http://ekb.cian.ru/sale/commercial/1402807/
Цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	94 988	83 552

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение
- качественные и количественные характеристики квартиры
- на физическое состояние.
- этаж расположения
- Корректировка на площадь*

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Таблица 5. Коэффициент корректировки на площадь

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка на состояние вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Ниже размещены таблицы с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми помещениями.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	94 988	83 552
Объем передаваемых прав	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	94 988	83 552
Финансовые условия	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	94 988	83 552
Снижение цены в процессе торгов	<i>Рыночная стоимость</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В ходе переговоров было установлено, что собственники аналогов № 2 и № 3 готовы уступить от первоначальной стоимости. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014) корректировка на торг для гостиничной недвижимости составляет 10%. По отношению к объектам-аналогам № 2 и № 3 вводится понижающая корректировка 10%.</i>			
Корректировка, %	-	0%	-10%	-10%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	85 489	75 196
Дата продажи/Дата выставления на торги	<i>Июнь 2016</i>	<i>Июнь 2016</i>	<i>Июнь 2016</i>	<i>Июнь 2016</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимом и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В ходе переговоров было установлено, что собственники аналогов № 2 и № 3 готовы уступить от первоначальной стоимости. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014) корректировка на торг для гостиничной недвижимости составляет 10%. По отношению к объектам-аналогам № 2 и № 3 вводится понижающая корректировка 10%.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	85 489	75 196
Местоположение	<i>г. Екатеринбург, ул. Хоямкова, д.23</i>	<i>г. Екатеринбург, ул. Анри Брюса, д.6</i>	<i>г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д.101</i>	<i>г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, д.13</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в центральной части Екатеринбурга. Корректировка не вводится..</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	102 030	85 489	75 196
Тип помещения	<i>Гостиница</i>	<i>Гостиница</i>	<i>Офисное, возможно под гостиницу</i>	<i>Офисное, возможно под гостиницу</i>

48 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Описание корректировки	Объект оценки и объект-аналог № 1 являются помещениями гостиничного типа. Объекты-аналоги № 2 и № 3 является офисным помещением со свободной планировкой с возможностью устройства гостиничного комплекса. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		102 030	85 489	75 196
Общая площадь объекта, кв. м	3 808,2	197,0	818,0	718,0
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному фактору вводится согласно таблице корректировок на площадь помещений.			
Корректировка	-	-12%	-5%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	89 787	81 215	71 437
Техническое состояние помещений	Люкс	Люкс	Без отделки	Без отделки
Описание корректировки	Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "Люкс" как и состояние объекта-аналога № 1, состояние объектов-аналогов № 2 и № 3 можно охарактеризовать как "без отделки". По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта без отделки или требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с современной стандартной отделкой (хорошее состояние) составляет 0,80. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта с современной стандартной отделкой (хорошее состояние), к удельной цене такого же объекта с отделкой "Люкс" (отличное состояние) составляет 0,82. Таким образом к объектам-аналогам вводится повышающая корректировка $34,4\% = (1 - (0,82 * 0,8)) * 100$			
Корректировка, %		0,0%	34,4%	34,4%
Корректировка, руб.		0	27 938	24 574
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		89 787	109 152	96 011
Коэффициент вариации		10,1%		
Суммарные корректировки, %		12%	49%	49%
Промежуточный показатель		0,892	0,554	0,554
Весовые коэффициенты		44,58%	27,71%	27,71%
Цена с учетом удельного веса, руб.		40 031	30 243	26 602
Приведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.		96 877		
Рыночная стоимость всего объекта без учета НДС 18%, руб.		368 927 103		

Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки без учета НДС 18% составляет округленно:

368 927 100 рублей

(Триста шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто рублей)

8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в рамках настоящего отчета оценка производилась только сравнительным подходом. То стоимость полученная в рамках данного подхода и признается справедливой.

Таким образом, согласованная справедливая стоимость права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23, по состоянию на дату оценки, без учета НДС 18% находится в диапазоне от 342 000 000 руб. до 416 000 000 руб., и, по мнению оценщиков округленно составляет:

368 927 100 рублей

(Триста шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто рублей)

9. Итоговое заключение о стоимости

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хомякова (б. Ивдельский пер.), д.23, по состоянию на 10 июня 2016 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

368 927 100 рублей

(Триста шестьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать семь тысяч сто рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____

Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. Оценщики не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщиков 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.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10.Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №15 2014 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. Информационно-аналитический журнал Бюллетень RWAY №247 октябрь 2015 г.

11.ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Предложения по продаже недвижимости

Аналог 1

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/hostel_u_tsentralnogo_stadiona_795856311

Хостел у Центрального Стадиона
Размещено сегодня в 18:04. Редатировать, закрыть, поднять объявление

Продайте недвижимость Быстрее!
Премии размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Цена: **20 100 000 руб.**

Продавец: **Ольга**
8 922 201-29-08

Город: Екатеринбург
Метро: Площадь 1905 года 2.2 км, Геологическая 2.4 км, Динамо 2.7 км
Адрес: ул. Анри Барбюса, 6

Продам гостиницу 197 м²
Есть отчет по объявлению

Работающий хостел USSURI находится на первом этаже дома в нежилом помещении, в тихом районе, рядом с Центральным стадионом (300 м от него). У помещения отдельный вход, а также есть пожарный выход/выход. Есть 6 комнат и большой холл с аркером, 5 отдельных сан.узлов. Приточно-вытяжная вентиляция, пожарная и охранная сигнализация. Высота потолков 4 м 30 см, отделка сделана по дизайн-проекту.

Стоимость указана без учета НДС

Аналог 2 <http://ekb.cian.ru/sale/commercial/5532442/>

RODINA WWW.RODINA-REALTY.RU
Агентство недвижимости

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа офисов в Екатеринбурге > Кировский > улица Мамина-Сибиряка

Новый поиск

★ офис
Свердловская область, Екатеринбург, район Кировский, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Показать на карте

77 700 000 руб.
94 998 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 17 / 17
Площадь: 818,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пролетная система: есть
Мебель: нет мебели
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

К продаже предлагается уникальный объект на рынке офисной недвижимости Екатеринбурга: лофт - офис. Помещение расположено в современном БЦ "Махитен" и занимает весь 17-й этаж. Высота потолков - 3,3 метра. Отделка - под чистовую. Планировка - свободная. Объект имеет отличное панорамное освещение и отличные видовые характеристики. В распоряжение покупателя поступит открытая терраса (эксплуатруемая кровля). Для удобного доступа предусмотрен отдельный лифт на этаж. Здание Бизнес-центра имеет 3-уровневую подземную парковку, что решает вопрос с нахождением машин.

Представитель: ID3571618
+7 343 213-85-86
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

ЖК «Форсайд»
Квартиры от 1,4 млн руб. район с метро Девяткино!
Тел.: (813) 448-66-88

Спецпредложение от ИСГ МАВНС!

Стоимость указана без учета НДС

57 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

The screenshot shows a real estate listing for an office space. The main details are: location in the Verkh-Isetskiy district of Yekaterinburg, area of 718.0 m², and a price of 59,990,000 rubles. A floor plan is visible on the right. Below the main listing, there are two promotional banners for other properties: 'ЖК Эпицентр' and 'ЖК -Галактика-'. The page also includes a contact information box for a representative and a section for additional services.

★ офис
Свердловская область, Екатеринбург, район Верх-Исетский, ул. Маршала Жукова, 13 [Показать на карте](#)

59 990 000 руб.
83 552 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 4
Площадь: 718,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 2 +
Лифт: нет
Парковка: нет
Охрана: нет
Интернет: нет

Продается помещение свободного профиля общей площадью - 718 кв.м. (площадь зала - 400 кв.м., площадь оборудованного цоколя с окнами - 318 кв.м.) в центре г. Екатеринбурга в деловой части, ул. Маршала Жукова, д. 13. Возможно использовать как презентабельный офис плюс склад(подсобное помещение в цоколе). Год постройки 2005. Все коммуникации. 1 этаж - на оживленной магистрали. 2 выделенных линии интернет, 6 телефонных линий, охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение, кондиционирование и вентиляция. Лифт г/л 250 кг в подвал, имеется дебаркадер. Мощность по электричеству 68 Квт. Возможность перепрофилировать объект. Освобождено, документы к продаже готовы. Только - по делу! Всяким "Маркетологам" - не беспокоить!

Представитель: ID68876
+7 912 619-82-84
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

Дополнительные услуги
[Рассчитать стоимость переезда](#)

ЖК Эпицентр
Ипотека от 2,9%
ВОЛНА

ЖК Эпицентр
Купить дешевле, чем снимать! Ежемесячный платеж от 20 300 руб./мес.
Тел.: (812) 329-72-72

ЖК -Галактика-
Квартиры от 1,4 млн руб. Отделка, ипотека, рассрочка! 17 мин от м.
Девятиэтаж.
Тел.: (812) 409-45-23

Стоимость указана без учета НДС

Документы Заказчика

Документы Исполнителя



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 лицевого 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



061977

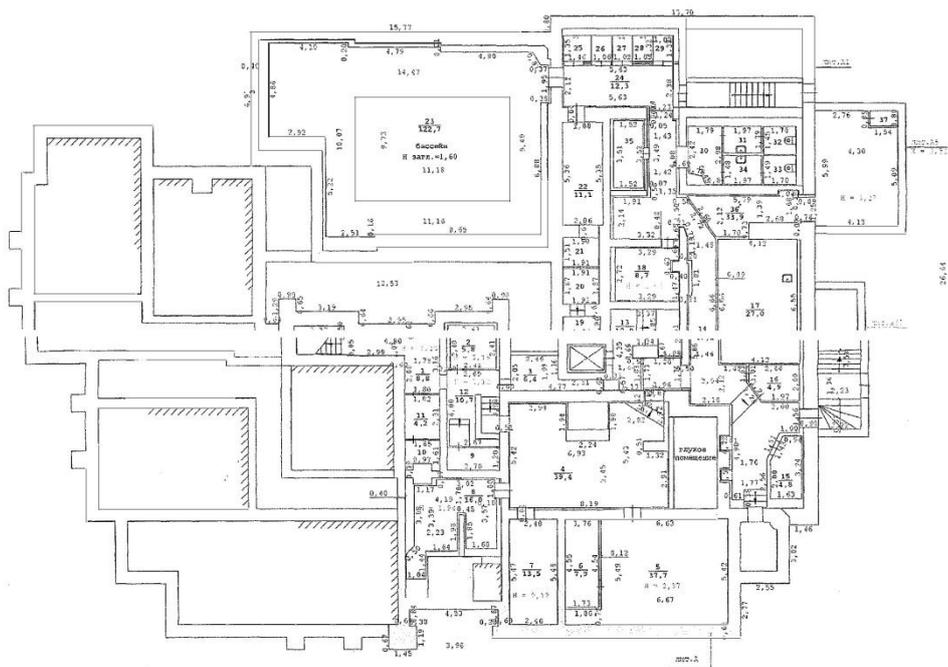
61 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Строительный номер: -
Квартальный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773A/211 11002
Местоположение помещения на этаже (техническое подполье улицы Хомякова, д 23)

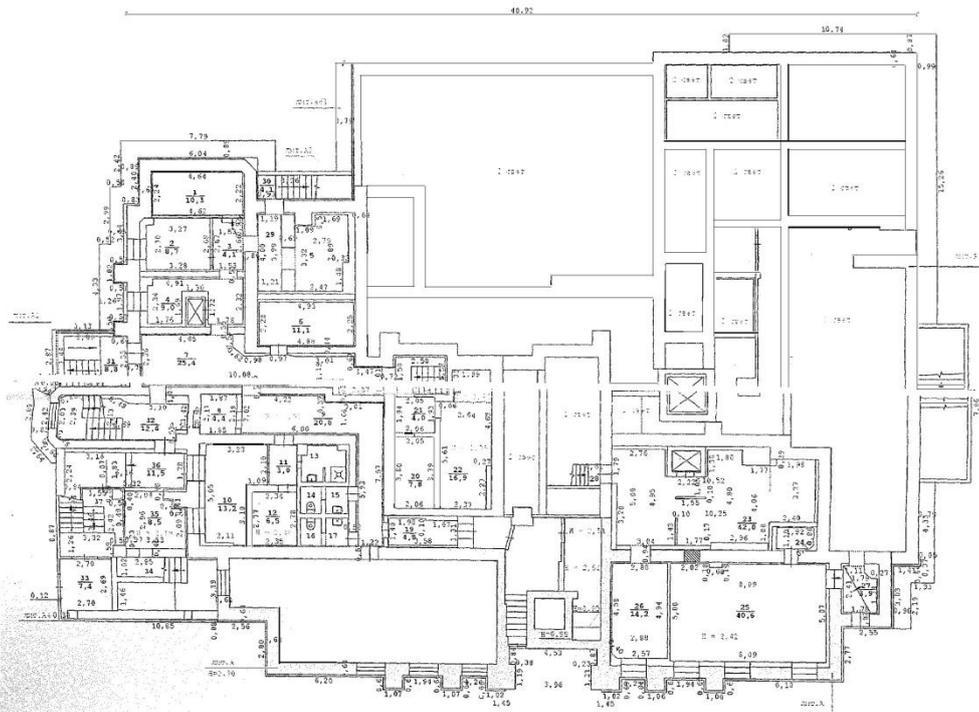


Масштаб 1:200

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



ровый номер: -
арный номер (ранее присвоенный учетный номер): 032773A2111002
расположения помещения на этаже (цокольный этаж Хомякова, д.23)



асштаб 1:200

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

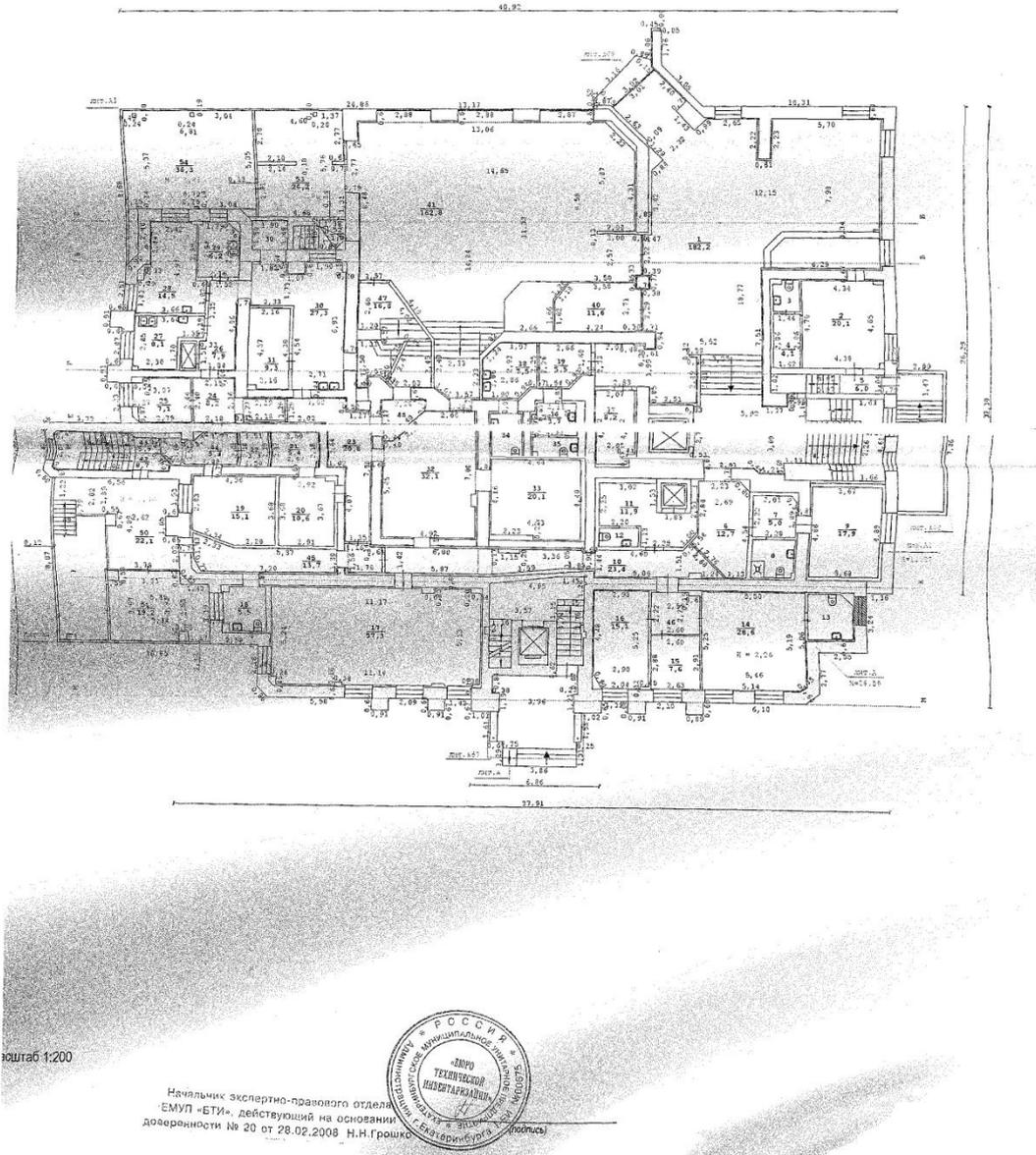


64 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

эскизный номер: -
гидрический номер (данное привязочный учетный номер): 032773А12/11 1002
ч расположения помещения на этаже (1 этаж улица Хомьякова, д.23)



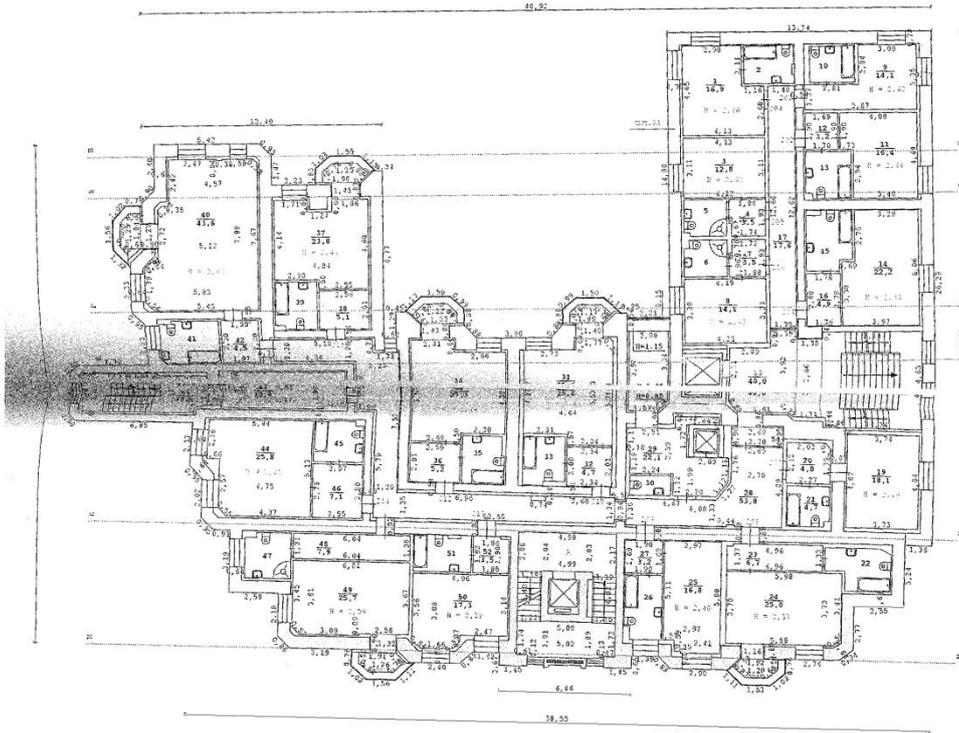
65 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Кадстровый номер: -
Гарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773А/211 1002
расположения помещения на этаже (2 этаж улица Хомякова, д.23)

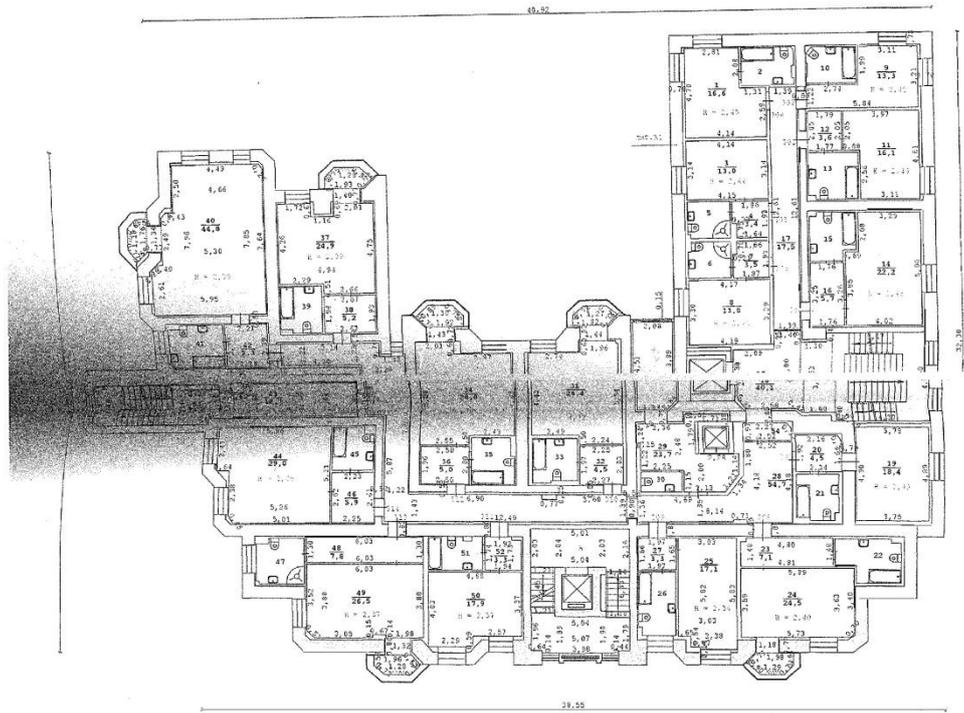


л.аб 1:200



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

старый номер -
старый номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132773/A1211 11002
адрес расположения помещения на этаже (3 этаж улица Хомькова, д.23)



с/штаб 1:200

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



(подпись)

67 Номер отчета: № 41/06/16

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(фирменное наименование)

«15» « декабря » «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	5	9	7	6	9	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве



серия 77 №010241179

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получила эти Правила, ознакомилась с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

Юридический адрес: 119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А.

ИНН 7706735560

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.

Страховщик:



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 01.04.2016г.



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г.

№ 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор



М.О. Ильин



Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2214



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан

*Владимиру Анатольевичу
Осейникову*
в том, что он(а) с *15-марта 2004* по *21-октября 2004*
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *государственном
учреждении по оценке стоимости*
государственного учреждения (подразделения государственного образования)

по *"Оценке стоимости
недвижимости (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *21-октября 2004*
г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Осейкиова*

Владимира Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки
стоимости недвижимости (бизнеса)*



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) *Осейков*
г. Москва год *2004*

Дипр. Госатт. 0206



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову
Владимиру Анатолевичу
в том, что он(а) с 20 декабря 2012 г. по 17 января 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
по программе "Оценочная деятельность"
в объеме 76 часов

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	42	Отлично
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексной экзамен	4	

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) учебную работу на тему нет

Город Москва 2012
М.П. Ректор (директор)
Секретарь

Регистрационный номер 19971



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

на 16 января 2014г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» **16.01.2014г.**
за регистрационным № **1153**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова

16.01.2014 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №

0883

Дата выдачи

16 января 2014 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик **Олейников Владимир Анатольевич**

Адрес регистрации: *Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,*

ул.Ключевая, д.2.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.*

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: _____



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Трошито, пронумеровано и скреплено

печатью 79 (семьдесят девять) страниц
76 (семьдесят шесть) листа (ов)

ен. директор _____ /В.А. Олейников

