

ОТЧЕТ №71/02/16

**об оценке справедливой стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: Свердловская область, город
Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а**



Заказчик:
ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Рентный 3”

Оценочная компания:
ООО «Ровер ГРУПП»

Дата оценки:
01 марта 2016

Основание проведения оценки:
**Приложение № 2-РЗ/53к-16 к договору № РЗ0/2012-РГ об оказании
услуг по оценке от 28.12.2012.**

Дата составления отчета об оценке:
04 марта 2016 года

Москва-2016

04 марта 2016 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 2-РЗ/53к-16 г к договору № РЗО/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 года оценщики ООО «Ровер ГРУПП» произвели оценку справедливой стоимости 9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и права собственности на нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а .

Оценка произведена на основании проведенного, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Осмотр объекта оценки не производился, фотографические материалы были присланы Заказчиком. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

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 «Ровер ГРУПП» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: 9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и права собственности на нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а, по состоянию на 01 марта 2016 года при сроке рыночной экспозиции не более 6 месяцев, без учета НДС 18% составила (округленно):

75 412 500 рублей

(Семьдесят пять миллионов четыреста двенадцать тысяч пятьсот рублей)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	11 736	5 677 167
2	нежилое помещение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	9 781,1	69 735 345
Итого			21 517,1	75 412 511
Итого (округленно)				75 412 500

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 «Ровер ГРУПП»	Оценщики:
Ручко Н.А. 	Олейников В.А. 
	Газина Н.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 (Оценщиках)	7
3. Допущения и ограничительные условия	9
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	9
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	10
4. Основные понятия и методология процесса оценки	12
4.1. Основные определения и понятия	12
4.2. Определение справедливой стоимости	15
4.3. Процесс оценки	15
4.4. Подходы к оценке	16
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	19
6. Описание объекта оценки	20
6.1. Анализ оцениваемых прав	20
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	22
6.3. Описание объектов недвижимости	22
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	24
6.5. Анализ рыночной ситуации	30
6.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости	31
6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
7. Сравнительный подход	36
7.1. Оценка земельных участков	36
7.2. Оценка помещений	42
8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки	48
9. Итоговое заключение о стоимости	49
10. Заявление Оценщика	50
11. Список используемой литературы	51
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	52

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и право собственности нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, без учета НДС	Не применялся
Сравнительный подход, без учета НДС (округленно)	75 412 500 руб
Доходный подход, без учета НДС	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объектов оценки без учета НДС 18%	75 412 500 рублей (Семьдесят пять миллионов четыреста двенадцать тысяч пятьсот рублей)

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 2-РЗ/53к-16 к договору № РЗ0/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012. года
Объект оценки	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и право собственности нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский р-н, ул. Индустриальное шоссе, д.7, корп.1
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ¹ на долю земельного участка 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	01 марта 2016 года ³
Период проведения оценки	с 01 марта 2016 года по 04 марта 2016 года
Дата составления отчета	04 марта 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет №71/02/16
Допущения и ограничения	См. п. 3 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴

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 рыночной стоимости. *Рыночная 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. ЗПИФ недвижимости "Рентный 3"
Реквизиты	ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 ; Местонахождение: РФ, 127051, г. Москва, Петровский бульвар, д.12, стр.2; р/с 40701810120210000006 в ПАО "МТС Банк"; к/с 30101810600000000232; БИК 044525232;

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках)

Оценщик	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерств Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный №15 8 от 18 март 2009 г
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012 г., рег. 19971 Государственным университетом по землеустройству. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984744 от 26.09.2008 г. рег. №0555, выдан Московской финансово-промышленной академией. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдан Государственным университетом по землеустройству
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Олейников Владимир Анатольевич: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10006/5 от 10.03.2015 г, действителен с 11.03.2015 г. по 10.03.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 3 000 000 рублей. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10007/5 от 10.03.2015 г, действителен с 11.03.2015 г. по 10.03.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Сведения о полученных сертификатах	Олейников Владимир Анатольевич: Сертификат соответствия эксперт в качестве эксперта-аудитора внутренних проверок системы менеджмента качества на соответствие стандарту ГОСТ Р ИСО 9001-2008, Регистрационный номер № СДС.АР.ССЭ.002 6-12 от 04.09.2012 г. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Сертификат соответствия эксперта в качестве эксперта-аудитора внутренних проверок системы менеджмента качества на соответствие стандарту ГОСТ Р ИСО 9001-2008, Регистрационный номер № СДС.АР.ССЭ.00217-12 от 04.09.2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 10 лет Газина (Макарова) Наталия Александровна – 6 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Ровер ГРУПП»
ОГРН	1057746702661, дата присвоения 18.04.2005 г.

Адрес местонахождения оценщика	109029, Москва, Б. Калитниковская, д.42,офис № 002
ИНН/КПП	7709604990/ 770901001
Генеральный директор	Ручко Наталья Анатольевна
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/1001/6 от 14 января 2016 г., действителен с 22 января 2015 г. по 13 января 2017 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный № 432 от 18 января 2012г.
Информация о членстве иных организациях	1) Московская торгово-промышленная палата и Торгово-промышленная палата Российской Федерации, регистрационный № 123-055 от 14 декабря 2011 г. 2) Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия Оценщиков» от 9 октября 2012 г., регистрационный № 771181
Сертификаты организации	Сертификат соответствия организации системе менеджмента качества применительно к оценочной деятельности требованиям ГОСТ Р ИСО 9001-2008, Регистрационный номер № СДС.АР.СМК.00112-12 от 04.09.2012 г.
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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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.

12. Осмотр объекта оценки не производился в связи с тем, что заказчик не обеспечил доступ к объекту оценки, фотографические материалы были присланы Заказчиком.

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 рыночной стоимости после даты определения рыночной 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 рыночная 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 несет 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 ограничение (обременение) – доверительное управление. Данное ограничение (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 - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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 стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, 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 отчуждения имущества.

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

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки 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.

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 воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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 стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (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 стоимости объекта 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 рыночной 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:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;

- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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 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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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.

Более того, затратный подход не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемые объекты – помещения – относятся к категории встроенных помещений.

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.

Проанализировав рынок аренды производственно-складской недвижимости и земельных участков в г. Екатеринбурге, оценщики пришли к выводу, что на рынке недостаточно предложений по сдаче в аренду объектов недвижимости, сопоставимых объекту оценки.

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

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.

Сравнительный подход использовался при оценке всех объектов оценки.

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,
5. 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

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Адрес	Вид права/ Субъект права	№, дата свидетельства о регистрации, контракта	Существующие ограничения (обременения)	Кадастровый или условный номер
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	11 736	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	Общая долевая собственность: 9790/10000/ Владельцы инвестиционных паевого фонда недвижимости «Рентный 3»	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 66 АЖ 501397 от 11.06.2014	Доверительное управление	66:41:0110003:60
2	нежилое помещение	9 781,1	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	Собственность/ Владельцы инвестиционных паевого фонда недвижимости «Рентный 3»	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 66 АЖ 501398 от 11.06.2014	Доверительное управление	66:41:0110003:4020

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности объектов недвижимости;
2. Кадастровый и технический паспорт 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 помещений по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Технические характеристики (площадь и пр кв.м.)	Описание
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	11 736	Земельный участок не правильной формы, застроен.
2	нежилое помещение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	9 781,1	Помещение производственно-складского назначения, ветхое, требуется капитальный ремонт.
Итого			21 517,1	

Т.к. объектом оценки являются смежные помещения, в одинаковом техническом состоянии, находящиеся в одном здании и используемые совместно, оценщики посчитали возможным оценить их как единый объект оценки.

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Екатеринбурге

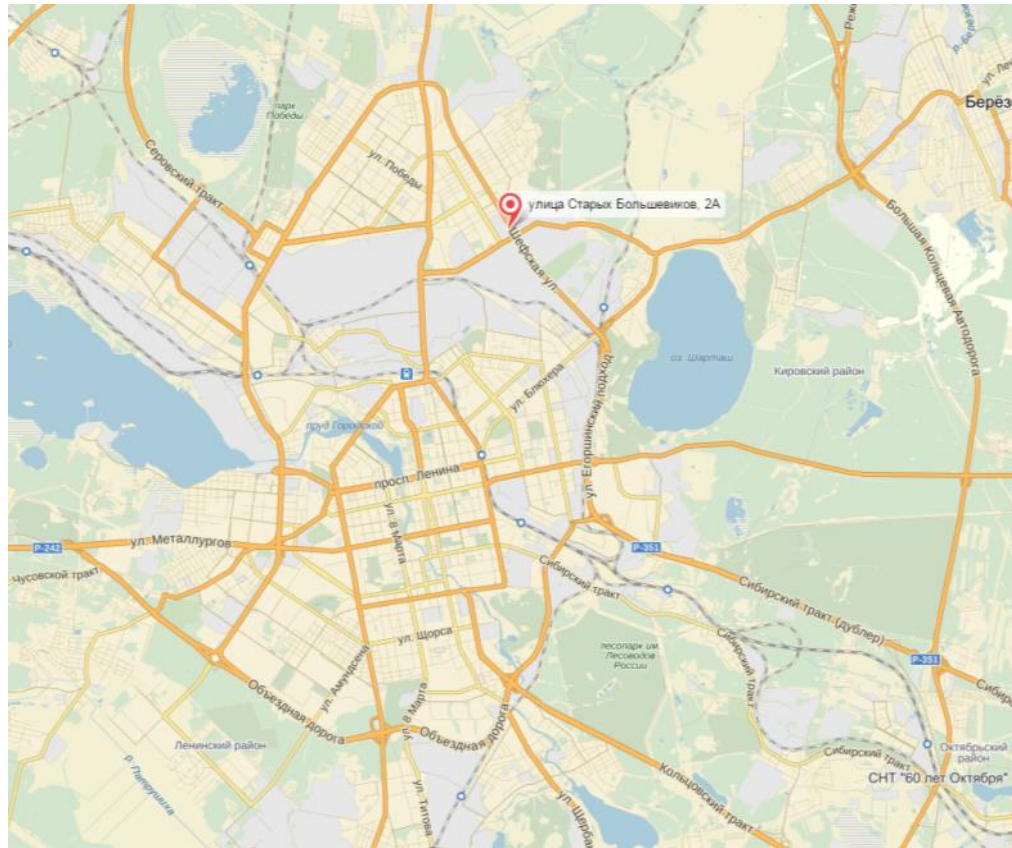


Рис. 1. Расположение в г. Екатеринбурге

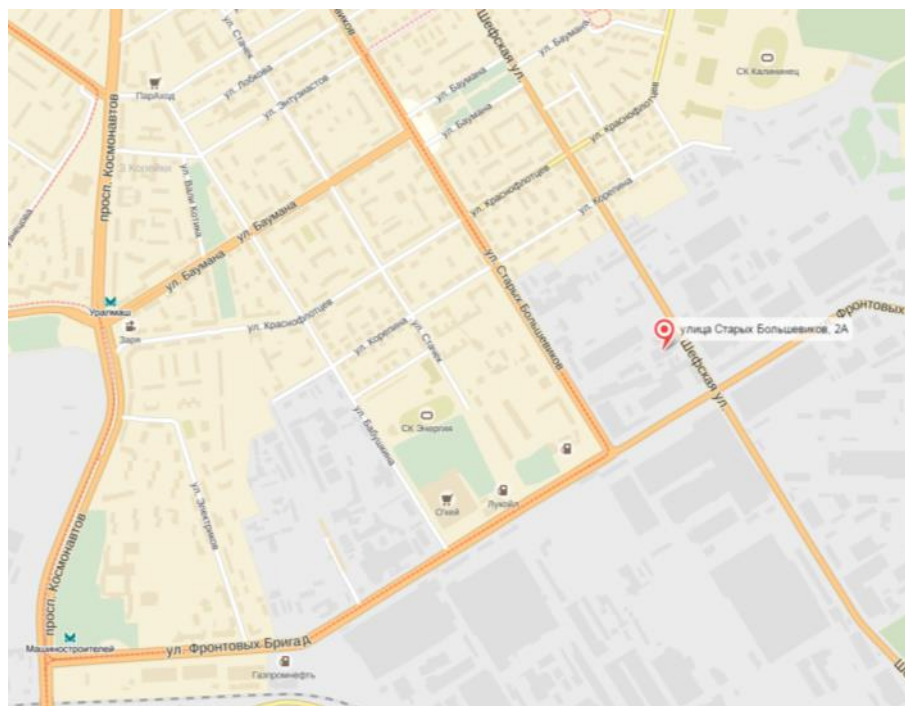


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки в районе.

Екатеринбúрг (с 1924 по 1991 — Свердловск) — 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 четвёртое 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. Объём перевезённых 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 объёмов 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 протяжённость троллейбусных линий составляет 168,4 км. Число пассажиров, перевезённых за 2007 год троллейбусным транспортом составило 78,4 миллионов человек (в 2006 году этот показатель равнялся 84,3 миллионам пассажиров).

Общий объём 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 (четвёртое место в России). Основными причинами снижения объёма 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 тенденции социально-экономического развития России в январе 2016 года.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾
ВВП ¹⁾	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства ³⁾	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	98,6 ⁶⁾	99,2 ⁶⁾	93,7	-1,2
Реальная заработная плата работников организаций	91,6 ⁶⁾	91,6 ⁵⁾⁶⁾	93,9 ⁵⁾	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	30929	43408 ⁵⁾	32122	
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,8 ⁴⁾	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	-0,2
Объем платных услуг населению	100,6 ⁶⁾	97,0 ⁶⁾	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,7 ⁷⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 ⁷⁾	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ В % к предыдущему месяцу.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка Росстата.

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

⁷⁾ Оценка.

6.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги 2015 года на рынках складской недвижимости 13 региональных городов России. В исследование вошли такие города как Екатеринбург, Новосибирск, Красноярск и другие. Ознакомимся с выводами.

Сегмент складской недвижимости России, начавший свое развитие около 10 лет назад, традиционно концентрировался в Московском регионе и Санкт-Петербурге. Однако по мере насыщения рынка, развития торговой инфраструктуры и увеличения объемов потребления в регионах, а также развития дорожной сети на карте складской недвижимости России начали формироваться новые транспортно-логистические хабы. Сегодня объем качественных складских площадей сконцентрирован вблизи городов, которые являются не только дистрибуционными, но и крупными потребительскими центрами. При этом логичным является расположение логистических узлов на расстоянии от 600 км друг от друга («транспортное плечо»). Московский регион и Санкт-Петербург по-прежнему остаются основными рынками спроса на качественные склады, однако региональные города уже на протяжении 3 лет демонстрируют увеличение объемов поглощения складских площадей, привлекая местных, а также федеральных и иностранных арендаторов и покупателей.

Основные тенденции рынков складской недвижимости региональных городов.

Дефицит качественного спекулятивного предложения. Объем предложения складских площадей в регионах в значительной степени формируется за счет низкокачественных складских объектов, представленных бывшими промышленными объектами, зачастую расположенными в черте города. Подобные объекты востребованы у местных компаний, нуждающихся в блоках малой площади и не готовых к более высоким ставкам аренды.

Спрос со стороны операторов розничной торговли. Несмотря на снижение объемов поглощения качественных складских площадей как в Московском регионе, так и на рынках региональных городов, структура спроса изменилась незначительно. Основной спрос предъявляют операторы розничной торговли, которые на фоне увеличения объемов розничного товарооборота осуществляют активную экспансию в регионы.

Строительство складских объектов формата built-to-suit Компании, выходящие на рынок региональных городов, сталкиваются с отсутствием подходящих складских площадей, в результате чего вынуждены прибегать к строительству склада формата built-to-suit. В свою очередь, девелоперы, у которых есть планы по строительству складских объектов, в большинстве случаев приостановили или пересмотрели планы: одни переориентировались на строительство под конкретного клиента, другие отказались от реализации проекта.

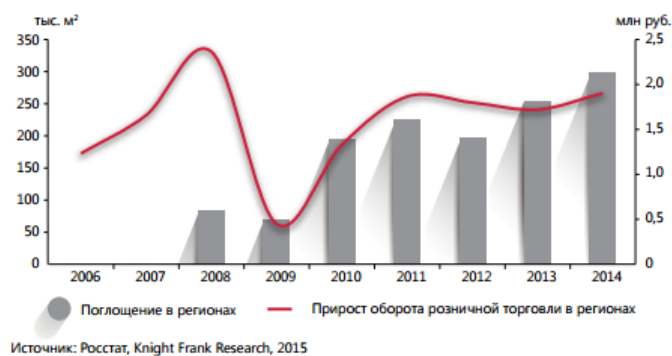
Логистика в промышленных парках. Индустриальные парки, создавая условия для эффективного размещения производства, одновременно являются одним из векторов развития складского рынка. Компании-резиденты промышленных парков часто

используют земельные участки для размещения складских объектов как для собственных нужд, так для сдачи площадей в аренду. Так, сегодня за пределами Московского региона и Санкт-Петербурга (включая Ленинградскую область) функционирует 33 индустриальных парка.

Динамика распределения сделок по аренде и покупке складских площадей в России



Динамика прироста оборота розничной торговли и поглощения складских площадей в регионах



Ключевые показатели рынков складской недвижимости России*

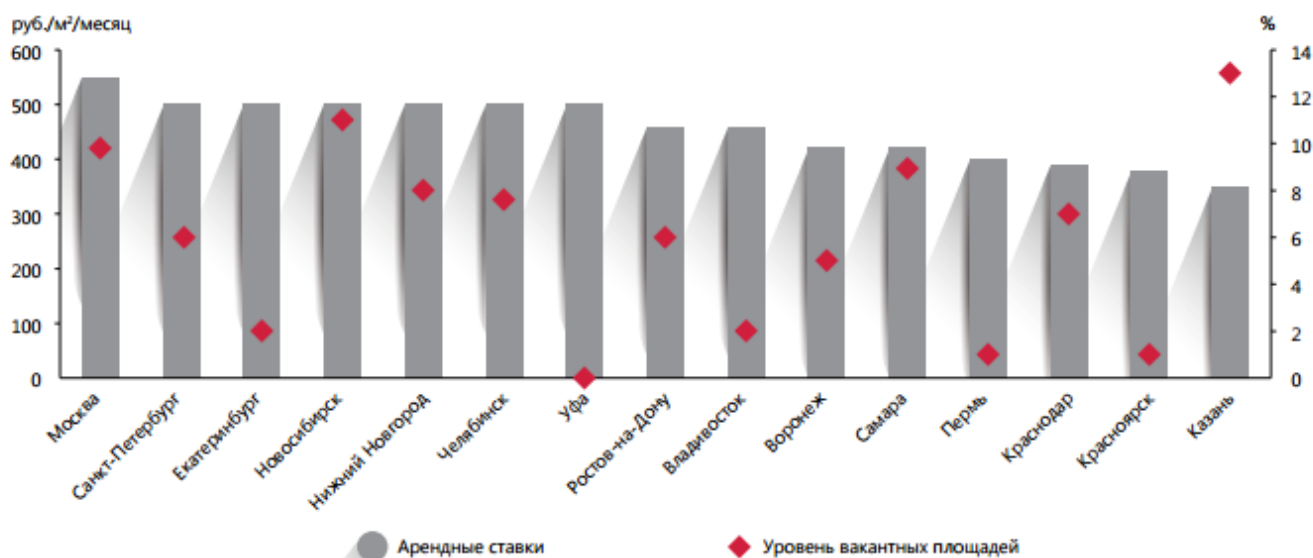
Административный центр субъекта РФ	Общий объем качественных складских площадей на май 2015 г. (классы А и В), тыс. м²	Численность населения на 1 января 2015 г., тыс. чел.	Оборот розничной торговли в 2014 г., млрд руб.	Арендные ставки, руб./м²/месяц**	Уровень вакантных площадей, %
Москва	9 700	19 420,6	4 436,9	450–650	9,8
Санкт-Петербург	2 647	6 971,1	1 001,2	400–600	6
Екатеринбург	795	4 327,6	998,6	450–550	2
Новосибирск	743	2 746,7	462,6	450–550	11
Казань	459	3 855,3	781,0	330–380	13
Воронеж	412	2 331,5	422,9	400–450	5
Ростов-на-Дону	377	4 242,3	754,1	420–500	6
Самара	328	3 211,6	622,9	380–450	9
Нижний Новгород	360	3 270,6	623,1	450–550	8
Краснодар	220	5 453,9	1 064,0	360–420	7
Челябинск	201	3 496,3	538,8	490–520	8
Пермь	120	2 637,7	487,4	390–420	1
Уфа	100	4 071,6	781,3	500	0,5
Красноярск	89	2 859,8	490,8	350–400	1
Владивосток	61	1 933,4	279,5	420–500	2

* Основные показатели приведены по субъектам РФ (кроме Москвы и Санкт-Петербурга, для которых указаны совокупные данные по городу и области)

** Арендные ставки с учетом НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Росстат, Knight Frank Research, 2015

Средние ставки аренды* качественных складских площадей в различных городах России



* С учетом НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник: <http://content.knightfrank.com/research/856/documents/ru/2015h2kfindustrialmarketreportsbrus-2015.pdf>

По данным аналитического портала http://rbpinfo.ru/index/kratkij_obzor_rynka_nedvizhimosti_g_ekaterinburg_2_kvartal_2015_g/0-125

Коммерческая недвижимость - продажа	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Продажа производственно-складских помещений (на окраинах)	16 000	40 000
Земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения (на окраинах)	4 700	22 000

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 в стр. 1.

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Производственно- складское
Общая площадь	1	2	4
Объемно-планировочное решение	1	2	4
Местонахождение	2	2	4
Наличие инженерных сетей	2	2	3
Общее физическое состояние	1	1	1
Суммарный балл	7	9	16

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, производственно-складское помещение.

7. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной 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 рыночной 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.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.1. Оценка земельных участков

Выбор объектов-аналогов для расчета стоимости 1 кв.м. земельного участка

В рамках настоящего подраздела рассматривается земельный участок общей площадью 11 736 м². Участки расположены по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д.2а. Категория земель – земли населенных пунктов, текущее использование – под здания и сооружения производственного назначения. Передаваемое право – 9790/10000 доля права собственности. В данном случае оцениваемая доля очень приближена к 100% праву собственности, Оценщики посчитали возможным определить итоговую стоимость оцениваемой доли земельного участка в соответствии с пропорцией доли права собственности.

Оценщиками был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в таблице ниже.

Таблица 4 Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Целевое назначение	Под коммерческую недвижимость
Вид права на землю	Право собственности
Месторасположение	г. Екатеринбург
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	2016 г.
Площадь объекта-аналога	Аналогичная объекту оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном, Оценщики ориентировались на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки Оценщиками анализировалась большая совокупность аналогов по продаже земельных участков в г. Екатеринбург. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв.м. объекта-аналога. В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога.

Таблица 5. Описание аналогов оцениваемого земельного участка.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д.2а	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Полевский тракт	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Полевский тракт	Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Зерновой
Общая площадь земельного участка, кв. м	11 736	3 600	2 500	10 000
Категория земель/текущее использование	Земли населенных пунктов, под здания и сооружения производственного назначения	Земли населенных пунктов, под промышленную застройку	Земли населенных пунктов, под промышленную застройку	Земли населенных пунктов, под промышленную застройку
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дата выставления на торги/Дата продажи		Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.		2 000 000	2 100 000	8 000 000
Стоимость, руб./сотку		55 556	84 000	80 000
Стоимость, руб./кв. м		556	840	800
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnny_e_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_381641765	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnny_e_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_402765589	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnny_e_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_577789941

Необходимость внесения корректировок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения/дата оценки;
- на категорию земель;
- на местоположение;
- на общую площадь;
- на наличие коммуникаций.

Обоснование корректировок

Корректировка на общую площадь участка.

Корректировка на площадь вводилась в соответствии с данными справочника «Справочник оценщика недвижимости» том 3 (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014 г.)

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{yoi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|U_i - U_{иккор}|}{|U_i|}}{\frac{|U_i - U_{иккор}|}{|U_i|}}, \text{ где:}$$

U_i – цена i -ого аналога до внесения корректировок;

$U_{иккор}$ – цена i -ого аналога после внесения корректировок.

Расчеты рыночной стоимости по каждому объекту оценки, представлены далее в табличном виде.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка общей площадью 11 736 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м		556	840	800
<i>Объем передаваемых прав</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве долгосрочной аренды, то данная корректировка не применялась.</i>			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		556	840	800
<i>Финансовые условия</i>	<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>			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		556	840	800
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	<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 объектов-аналогов № 2 и № 3 готовы уступить от первоначальной стоимости. По данным справочника СРД 15 2014 корректировка на торг для земельных участков в Екатеринбурге составляет 14%. К объектам-аналогам № 2 и № 3 вводится понижающая корректировка 14%. Собственник объекта-аналога № 1 не готов уступить от первоначальной стоимости корректировка не вводится.</i>			
Величина корректировки, %		0,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		556	722	688
<i>Дата выставления на торги/Дата продажи</i>		<i>Март 2016 г.</i>	<i>Март 2016 г.</i>	<i>Март 2016 г.</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 недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке земельных участков. Поскольку аналоги выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.</i>			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		556	722	688
<i>Местоположение</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д.2а</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, Полевский тракт</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, Полевский тракт</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Зерновой</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Местоположение может значительно влиять на стоимость недвижимости. Чем лучше транспортная доступность объекта, престижнее и развитее район его местоположения, тем стоимость недвижимости выше. Объект оценки расположен на окраине г. Екатеринбурга как и объекты-аналоги. Корректировка не вводится.</i>			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		556	722	688
<i>Общая площадь земельного участка, кв. м</i>	<i>11 736</i>	<i>3 600</i>	<i>2 500</i>	<i>10 000</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводился по формуле, описанной в описании корректировки на площадь.</i>			
Величина корректировки, %		-26%	-26%	-20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		411	535	550
<i>Назначение земельного участка</i>	<i>Земли населенных пунктов, под</i>	<i>Земли населенных пунктов, под</i>	<i>Земли населенных пунктов, под</i>	<i>Земли населенных пунктов, под</i>

	здания и сооружения производственного назначения	промышленную застройку	промышленную застройку	промышленную застройку
Описание корректировки	Категория земель и использование земельных участков у объекта оценки и у объектов аналогов аналогичны, корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		411	535	550
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии, корректировка не вводится			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		411	535	550
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Описание корректировки	Объект оценки имеет подключение к коммуникациям, объекты-аналоги имеют коммуникации по границе участков. Поскольку стоимость подключения будет учтена при оценке нежилых помещений, расположенных на земельном участке, данная корректировка рассчитывалась без учета заведения коммуникаций на участок. Таким образом, все объекты имеют коммуникации по границе участка, корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Величина корректировки в рублях на кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		411	535	550
Коэффициент вариации	15,3%			
Среднеарифметическое значение 1 кв. м, руб.	499			
Суммарные корректировки, %		26,0%	40,0%	34,0%
Промежуточный показатель		0,740	0,600	0,660
Весовые коэффициенты		37%	30%	33%
Цена с учетом удельного веса, руб.		152	160	182
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	494			
Справедливая стоимость права собственности всего земельного участка, руб.	5 798 944			
Стоимость доли собственности 9790/10000, руб.	5 677 167			

7.2. 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 рыночной 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. Екатеринбурге. Критерии отбора аналогов:

местоположение;

тип помещения;

тип здания;

техническое состояние помещения;

площадь.

В ходе анализа рынка недвижимости Екатеринбурга были выбраны объекты, сопоставимых объекту оценки, предложенные для продажи в марте 2016 г.

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Таблица 7. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фронтových бригад, д.18 корп. 4	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фронтových бригад, д.18	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Артинская, д.4
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	2489	5744	1476
Площадь земельного участка (площадь застройки), кв.м	2986,8	6892,8	1771,2
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	494	494	494
Корректировка на площадь земельного участка	14,6%	5,7%	20,2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка	566,3	522,2	593,8
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	40 000 000	65 000 000	27 000 000
Стоимость земельного участка, руб.	1 691 355	3 599 274	1 051 794
Цена предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС, 18%, руб.	32 464 953	52 034 514	21 990 005
Источник информации	http://ekb.cian.ru/sale/commercial/6859260/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5744_m_322552530	http://ekb.cian.ru/sale/commercial/7558984/

При расчёте рыночной 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 сборника УПСС «Здания и сооружения». Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.

Таблица 8. Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
<0,25	1,25
0,25-0,49	1,2
0,5-0,86	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка на состояние вводилась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости, том 1, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 (стр. 148-151).

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 9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	13 043	9 059	14 898
<i>Объем передаваемых прав</i>	<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	-	13 043	9 059	14 898
<i>Финансовые условия</i>	<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	-	13 043	9 059	14 898
<i>Условия продажи</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	13 043	9 059	14 898
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	<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. По данным справочника СРД №15'2014 скидка на уторговывание по продаже промышленной недвижимости по Екатеринбург в составляет 14%. В ходе переговоров было установлено, что собственники объектов-аналогов № 1 и № 3 готовы уступить от первоначальной стоимости. Применена понижающая корректировка в размере 14%. Собственники объекта-аналога № 2 не готов уступить от первоначальной стоимости, корректировка не вводится</i>			
Корректировка, %	-	-11%	0%	-11%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	11 609	9 059	13 260
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>	<i>Март 2016</i>	<i>Март 2016</i>	<i>Март 2016</i>	<i>Март 2016</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 недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки (март 2016 года), то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	11 609	9 059	13 260
<i>Местоположение</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д.2а</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фронтových бригад, д.18 корп. 4</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фронтových бригад, д.18</i>	<i>Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Артинская, д.4</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 г. Екатеринбург, в промышленном районе вблизи от ст. метро. Урамаш и Проспект Косманавтоv.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	11 609	9 059	13 260
Тип помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Описание корректировки	В данном случае Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание производственно-складского назначения. Все объекты-аналоги соответствуют объекту оценки. Корректировка не вводится.			
Корректировка на характеристику объектов, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	11 609	9 059	13 260
Общая площадь объекта, кв. м	9 781,1	2 489,0	5 744,0	1 476,0
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	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	10 796	8 425	12 331
Техническое состояние помещений	Требуется капитальный ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Описание корректировки	Корректировка осуществляется исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "Требуется капитальный ремонт". Состояние объектов-аналогов №№1, 2 характеризуется как "Удовлетворительное". По данным справочника оценщика недвижимости том 1 (под ред. Лейфер Л.А.; Нижний Новгород 2014) отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,74. К объектам-аналогам №№ 1, 2 вводится понижающая корректировка -26%. Состояние объекта-аналога № 3 характеризуется как "Хорошее". По данным справочника оценщика недвижимости том 1 (под ред. Лейфер Л.А.; Нижний Новгород 2014) отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,74, а отношение удельной цены объекта, в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,80. Таким образом к объекту-аналог № 3 вводится понижающая корректировка $-40,8\% (0,8 \cdot 0,74 - 1) \cdot 100\%$			
Корректировка, %		-26,0%	-26,0%	-40,8%
Корректировка, руб.		-2 807	-2 190	-5 031
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		7 989	6 234	7 300
Коэффициент вариации	12,3%			
Суммарные корректировки, %		44%	33%	59%
Промежуточный показатель		0,676	0,757	0,567
Весовые коэффициенты		33,80%	37,85%	28,35%
Цена с учетом удельного веса, руб.		2 700	2 360	2 070
Приведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	7 130			
Справедливая стоимость всего объекта без учета НДС 18%, руб.	69 735 345			
Справедливая стоимость с учетом застроенного земельного участка руб.	75 412 511			

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже:

Таблица 10. Итоги расчета справедливой стоимости объектов оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	11 736	5 677 167
2	нежилое помещение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	9 781,1	69 735 345
Итого			21 517,1	75 412 511

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

75 412 500 рублей
(Семьдесят пять миллионов четыреста двенадцать тысяч пятьсот рублей)

8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход - не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход наиболее объективно отражает стоимость объектов оценки и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 11. Согласование результатов стоимости.

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	11 736	5 677 167
2	нежилое помещение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	9 781,1	69 735 345
Итого			21 517,1	75 412 511

Таким образом, согласованная рыночная стоимость 9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и права собственности на нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а, по состоянию на дату оценки, при условии срока экспозиции не более 6 мес., без учета НДС находится в диапазоне от 65 800 000 руб. до 84 600 000 руб., и, по мнению оценщиков, округленно составляет:

75 412 500 рублей

(Семьдесят пять миллионов четыреста двенадцать тысяч пятьсот рублей)

9. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость Объекта оценки: 9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 11 736 кв.м. и права собственности на нежилое помещение общей площадью 9 781,1 кв.м., расположенных по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, дом 2-а , по состоянию на 01 марта 2016 года при сроке рыночной экспозиции не более 6 месяцев, без учета НДС составила (округленно):

75 412 500 рублей

(Семьдесят пять миллионов четыреста двенадцать тысяч пятьсот рублей)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	9790/10000 доли в праве собственности на земельный участок	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	11 736	5 677 167
2	нежилое помещение	Свердловская область, город Екатеринбург, улица Старых Большевиков, д. 2-а	9 781,1	69 735 345
Итого			21 517,1	75 412 511
Итого (округленно)				75 412 500

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), 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 «Ровер ГРУПП	Оценщики:
Ручко Н.А. 	Олейников В.А. 
	Газина Н.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 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ);
- Федеральные стандарты 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;
- Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», 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 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ);
4. Федеральные стандарты 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;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», 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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ул. Павлова 18, 1 этаж.







Предложения по продаже з/у

Аналог 1

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_381641765

Участок 36 сот. (промназначения)
Размещено 18 февраля в 07:17

Цена: **2 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: +
Контактное лицо: Гузель
Телефон: 8 912 037-07-00
Покажи, скажи продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Екатеринбург

Продам участок 36 сот. земли промназначения. Полевской тракт, 7 км
Земельный участок 36 соток, г. Екатеринбург, Чкаловский район, на восток от с. Горный Шит, поворот на шашры с Полевского тракта. Категория - земли населенных пунктов, промышленного назначения (ПК-4, ПК-3).
Основные виды разрешенного использования:
- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля,
- административно-бытовые здания,
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и т.д.
Дорога - съезд с асфальтированной трассы, до участка отсыпано. Рядом построены капитальные сооружения (склады, бани). Электричество от 50 до 200 кВт по отдельному договору. 10000 руб за 1 кВт, в стоимость участка не входит.
В собственности физического лица.

Аналог 2

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_402765589

Участок 25 сот. (промназначения)
Размещено 25 февраля в 15:58

Цена: **2 100 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: +
Контактное лицо: Гузель
Телефон: 8 912 037-07-00
Покажи, скажи продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Екатеринбург

Продам участок 25 сот. земли промназначения. 6 км до города
Земельный участок - 25 соток, категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственных зданий (ПК-4) г. Екатеринбург, Чкаловский район, поворот на Шашры и нефтебазу. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности. Электричество по отдельному договору за 1 кВт - 10000 рублей, мощность от 50 до 200 кВт. В собственности физического лица.

Аналог 3

https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.76_ga_promnaznacheniya_648102875

Участок 100 сот. (промназначения)
Размещено 16 февраля в 13:54

Цена: **5 000 000 руб.** [Купить в кредит](#)

Агентство: **Александр**
на Avito с июня 2014

Контактное лицо: **Александр Сергеевич**
[8 912 243-97-93](tel:89122439793) [Написать сообщение](#)

Город: **Екатеринбург**

Продан участок 1 га, земли промназначения, Сибирский тракт, 1 км
Участок в промзоне Лечебный переулок Зерновой. Есть разрешение на строительство здания до 1500м2. 1 Га. Газ, электричество. Объект незавершенного строительства. Район активно застраивается, соседние участки активно строятся.
Сделана выторфовка, участок отсыпан скалой.
Выгодное вложение денег! Чёрта города, от центра 15 минут. Находится на не оживленных улицах, можно расположить любое производство либо склад.

Продажа производственных помещений

Аналог 1 <http://ekb.cian.ru/sale/commercial/6859260/>

помещение под производство
Свердловская область, Екатеринбург, район Орджоникидзевский, ул. Фрунзовых Бригад, 18к4

40 000 000 руб.
16 071 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1/1
Площадь: 2489,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Предлагается к продаже производственное помещение со встроенным 2-этажным АБК общей площадью 2489 м². Представляет из себя капитальное здание из кирпича и бетона с высотой потолков 9-11 м. Перекрытия капитальные. Современные бесшовные полы. Состоит из двух, примыкающих друг к другу помещений, имеется крыльцо 3 м (рабочая высота около 4 метров) и 10 м (рабочая высота около 9 м). Выполнено электрическое подключение новых кабелей от двух подстанций общей мощностью 0,7 кВт (выделенная мощность - 600 кВт). Новая система отопления с узлами коммерческого учета, резервные электрические котлы для отопления в нежизненные, новая система вентиляции в АБК и на производственных участках, утепленные секционные ворота на въезде, холодное водоснабжение и водопотребление от заводских сетей. Газ в шаговой доступности. В АБК размещены санузлы, душевые, система очистки ливневой воды, на втором этаже офисные площади открытые и два отдельных кабинета для руководителей, два санузла, комната для приема пищи для сотрудников. Высота потолков в АБК 3,2 м, площадь АБК - 300 м². Оборудовано охранно-пожарной сигнализацией.

Представитель: ID 3571618
+7 343 213-85-86
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 2

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5744_m_

Все объявления в Екатеринбурге · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продажа · Производственное помещение · В каталог · Следующие

Производственное помещение, 5744 м²

Размещено 2 февраля в 12:13 · Редактировать · Закрыть · Поднять объявление

Просмотров: всего 919, сегодня 3



Цена 60 000 000 руб. [Купить в ипотеку](#)

Агентство ОАО "СТМ"

Контактное лицо Михаил
 8 902 609-25-47
 Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Екатеринбург

Метро М. Машиностроителей 1.2 км · Уралмаш 1.5 км · Проспект Космонавтов 2.4 км

Адрес Фронтовых бригад 18



Продайте недвижимость быстрее!

- Премьум размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

БЕСПЛАТНО
консультация по IC

У вас есть проблемы с IC?

У вас есть проблемы с IC?
Мы поможем решить их совершенно бесплатно!

СЗД

Отводы Тройники Переходы
ООО "СЗД" специализируется на изготовлении и реализации отводов

Как вести учет ИП?
"Большая Птица" - бесплатная программа онлайн-учета для малого бизнеса

Продам производственное помещение 5744 м²

Здание механического цеха моторного производства площадью 4799.5 кв.м. с инженерными сетями с общей площадью 945 кв.м. Материал стен кирпич на белом известняковом фундаменте. Инженство расположено в Свердловском районе г. Екатеринбурга, по адресу ул. Фронтных бригад 18, на территории промышленной площади ООО «СЗД». В непосредственной близости грузовая железнодорожная ветка с тупиками и погрузочно-разгрузочной инфраструктурой на территории, автомобильный выезд по асфальтированной дороге на ул. Фронтных бригад, остановки общественного транспорта расположены в 0.5 км, станция метро Машиностроитель расположена в 1.5 км.

Номер объявления: 322552530

★ В избранное · 📍 Показать на карте · ➦ Поделиться

Положить объявление: [Создать](#)

склад

Свердловская область, Екатеринбург, район Железнодорожный, Артинская ул., 1
Показать на карте

27 000 000 руб.
18 295 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2
Площадь: 1476,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: нет

Предлагаем рассмотреть инвестиции в покупку производственно-складского здания с административно-бытовым блоком. Общая площадь здания 1476 м². Объект расположен на охраняемой территории производственно - складской базы. Комплекс состоит из: Производственно - складские помещения площадью 670 м², высотой потолка 9 м. Помещения административно - бытового назначения 2 этажа. Общая площадь 600 м². Двухуровневый склад: Площадь уровня 1 - 304 м². Площадь уровня 2 - 250 м². Высота ворот 5,5 м, возможность погрузки - выгрузки внутри склада. Все помещения - отопленные. Отопление, водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение - централизованное. Электропрочность 70 кВт, есть возможность увеличения по необходимости до 1 МВт. Объект оборудован пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения, подключение к сети интернет - оптоволоконный кабель, многоканальная телефонная связь. Газ - на территории базы.

Представитель: ID 3571618
+7 343 213-85-86
Посмотреть отзывы, кто искал это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта Панорамы Похожие рядом


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 501397

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 11.06.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи №Р2/-ПП/14 от 07.05.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рентный 3", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281. КПП 771501001. Дата регистрации: 24.08.2007 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Гостиничная, д. 10 В, стр.1.

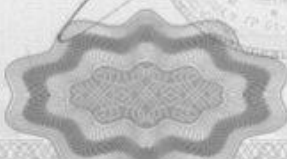
Вид права: общая долевая собственность: 9790/10000

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под здания и сооружения производственного назначения. Площадь: 11736 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д. 2 а

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0110003:60

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/651/2014-524

Государственный регистратор: / Костарев Е. В. /

66 АЖ 501397


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 501398

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 11.06.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи №Р2/-ПП/14 от 07.05.2014 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рентный 3", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281. КПП 771501001. Дата регистрации: 24.08.2007 г. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Гостиничная, д. 10 В, стр.1.

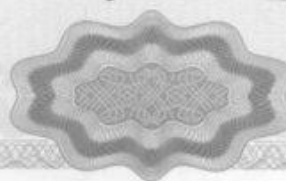
Вид права: собственность

Объект права:
Помещения. Площадь: общая - 9781.1 кв.м. Номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№ 1-62; антресоль 1 этажа - помещения №№ 1-31. Назначение: нежилое.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Старых Большевиков, д. 2-а (литер: В)

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0110003:4020

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/651/2014-523

Государственный регистратор:  / Костарев Е. В. /



66 АЖ 501398

Приложение № 44

Лист 1, всего листов 3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Дата: 9 октября 2009 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 1\3505\B\21\ 1\002



1. **Описание объекта недвижимого имущества**
- 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
- 1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение: 1 этаж, антресоль 1 этажа
- 1.3. **Общая площадь помещения:** 9781,1 кв.м.
- 1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	муниципальное образование "город Екатеринбург"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Екатеринбург
Улица	тип	улица
	наименование	Старых большевиков
Номер дома	2-а	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	В	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

- 1.5. **Назначение помещения:** нежилое
- 1.6. **Вид жилого помещения в многоквартирном доме:** -
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: -
- 1.8. **Номер помещения на поэтажном плане:** 1 этаж: 1-62; антресоль 1 этажа: 1-31
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: Информация о технических характеристиках и планировке объекта недвижимости достоверна на 15 января 2009 г. (дата инвентаризации).
- 1.11. Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
(Свидетельство об аккредитации организации технической инвентаризации на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства № 163 от 15.11.2004)



Заместитель начальника оперативно-правового
отдела БМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 21 от 28.02.2008 М.В. Игнатьев

(подпись)

ЕКАТЕРИНБУРГСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
05.12 2009 г. Заказ № 104639

Свердловская область
Город Екатеринбург
Орджоникидзевский административный район

ВЫПСКА

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

**на нежилое помещение (площадью 9781,1 кв.м.)
улица Старых большевиков, д.2-а**

По данным обследования на "15" января 2009 г.

**Экспликация к поэтажному плану дома
улица Старых большевиков, д.2-а, литер В**

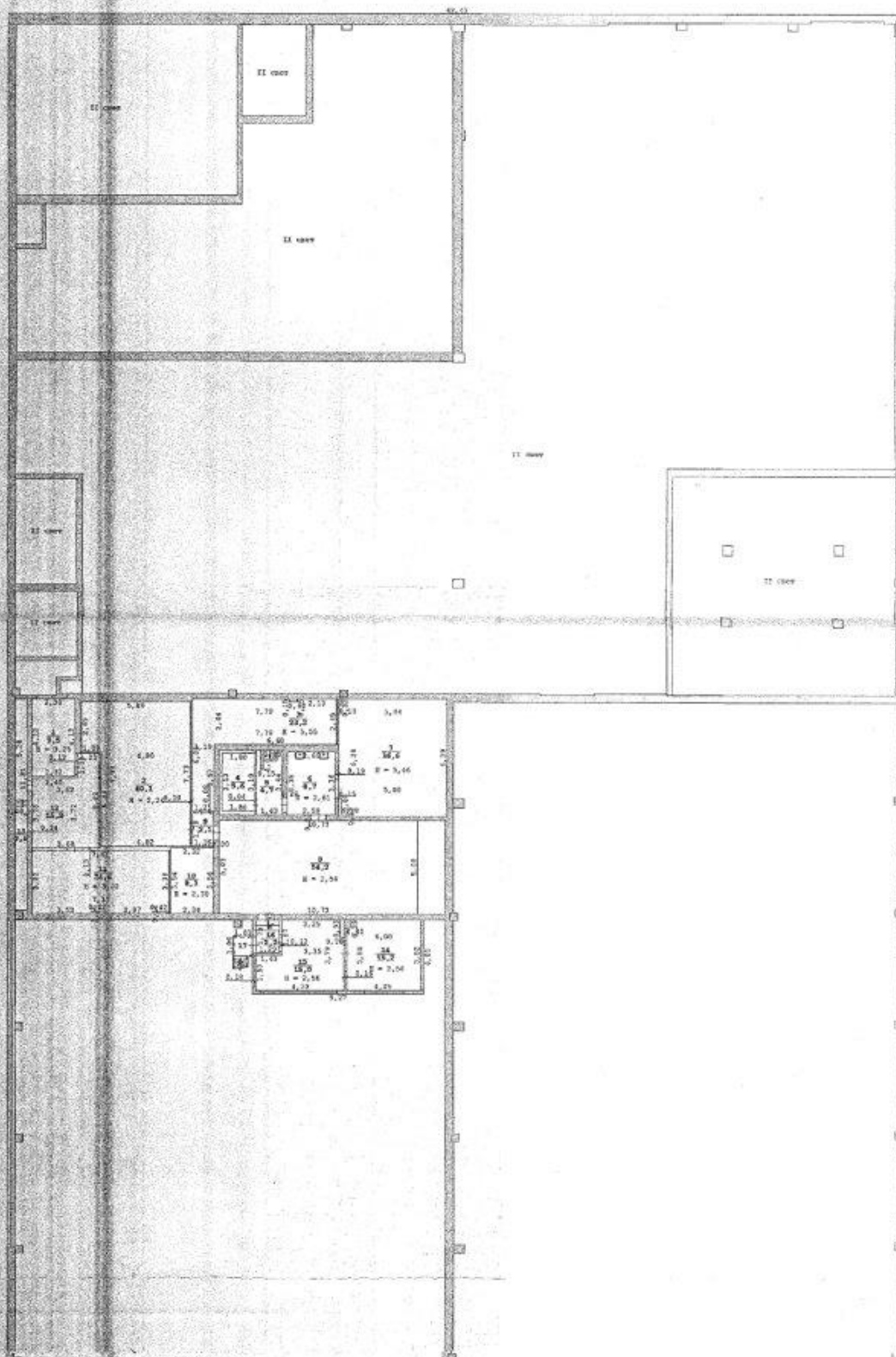
Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь				Высота (м.)	Самостоятельно переоб. (кв.м.)
						Гараж		Складское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Производственное											
15.01.2009	В	1	1	Котельная	104,6				104,6	4,21	
15.01.2009	В	1	2	Бытовое помещение	16,6				16,6	4,23	
15.01.2009	В	1	3	Производственное помещение	280,2			280,2		8,86	
15.01.2009	В	1	4	Сан. узел	2,3				2,3	4,23	
15.01.2009	В	1	5	Склад	1082,8			1082,8		8,96	
15.01.2009	В	1	6	Склад	16,6			16,6		2,70	
15.01.2009	В	1	7	Подсобное помещение	12,3				12,3	2,71	
15.01.2009	В	1	8	Подсобное помещение	5,2				5,2	2,71	
15.01.2009	В	1	9	Склад	142,2			142,2		4,05	
15.01.2009	В	1	10	Электрощитовая	66,4				66,4	3,16	
15.01.2009	В	1	11	Коридор	18,5				18,5	3,16	
15.01.2009	В	1	12	Кабинет	12,8			12,8		3,17	
15.01.2009	В	1	13	Туалет	5,6				5,6	3,17	
15.01.2009	В	1	14	Умывальная	4,4				4,4	3,17	
15.01.2009	В	1	15	Кабинет	10,5			10,5		3,17	
15.01.2009	В	1	16	Кабинет	8,2			8,2		3,20	
15.01.2009	В	1	17	Комната охраны	9,9				9,9	3,20	
15.01.2009	В	1	18	Коридор	21,9				21,9	3,20	
15.01.2009	В	1	19	Столовая	66,8				66,8	3,14	
15.01.2009	В	1	20	Кухня	18,3				18,3	2,77	
15.01.2009	В	1	21	Кабинет	12,3			12,3		2,31	
15.01.2009	В	1	22	Кабинет	9,8			9,8		2,31	
15.01.2009	В	1	23	Кабинет	8,0			8,0		2,30	
15.01.2009	В	1	24	Кабинет	8,0			8,0		2,30	
15.01.2009	В	1	25	Кабинет	8,0			8,0		2,37	
15.01.2009	В	1	26	Склад	3515,2			3515,2		8,98	
15.01.2009	В	1	27	Склад	1382,9			1382,9		8,95	
15.01.2009	В	1	28	Помещение	27,4				27,4	3,85	
15.01.2009	В	1	29	Коридор	21,9		21,9				
15.01.2009	В	1	30	Коридор	16,1				16,1		
15.01.2009	В	1	31	Комната отдыха	8,4				8,4	3,61	
15.01.2009	В	1	32	Сан. узел	4,0				4,0	3,61	
15.01.2009	В	1	33	Сан. узел	2,8				2,8	3,61	
15.01.2009	В	1	34	Коридор	3,5				3,5	3,61	
15.01.2009	В	1	35	Душевая	7,6				7,6	3,61	
15.01.2009	В	1	36	Раздевалка	19,4				19,4	3,61	
15.01.2009	В	1	37	Кабинет	15,1	15,1				3,04	
15.01.2009	В	1	38	Кабинет	16,0	16,0				3,04	
15.01.2009	В	1	39	Кабинет	8,7	8,7				3,01	
15.01.2009	В	1	40	Бытовое помещение	8,7		8,7			3,08	
15.01.2009	В	1	41	Ремонтный участок	24,6	24,6				3,87	
15.01.2009	В	1	42	Гараж	1532,3	1532,3				3,87	
15.01.2009	В	1	43	Кабинет	19,1			19,1		2,97	
15.01.2009	В	1	44	Кабинет	30,1			30,1		2,99	
15.01.2009	В	1	45	Склад	43,5			43,5		2,96	

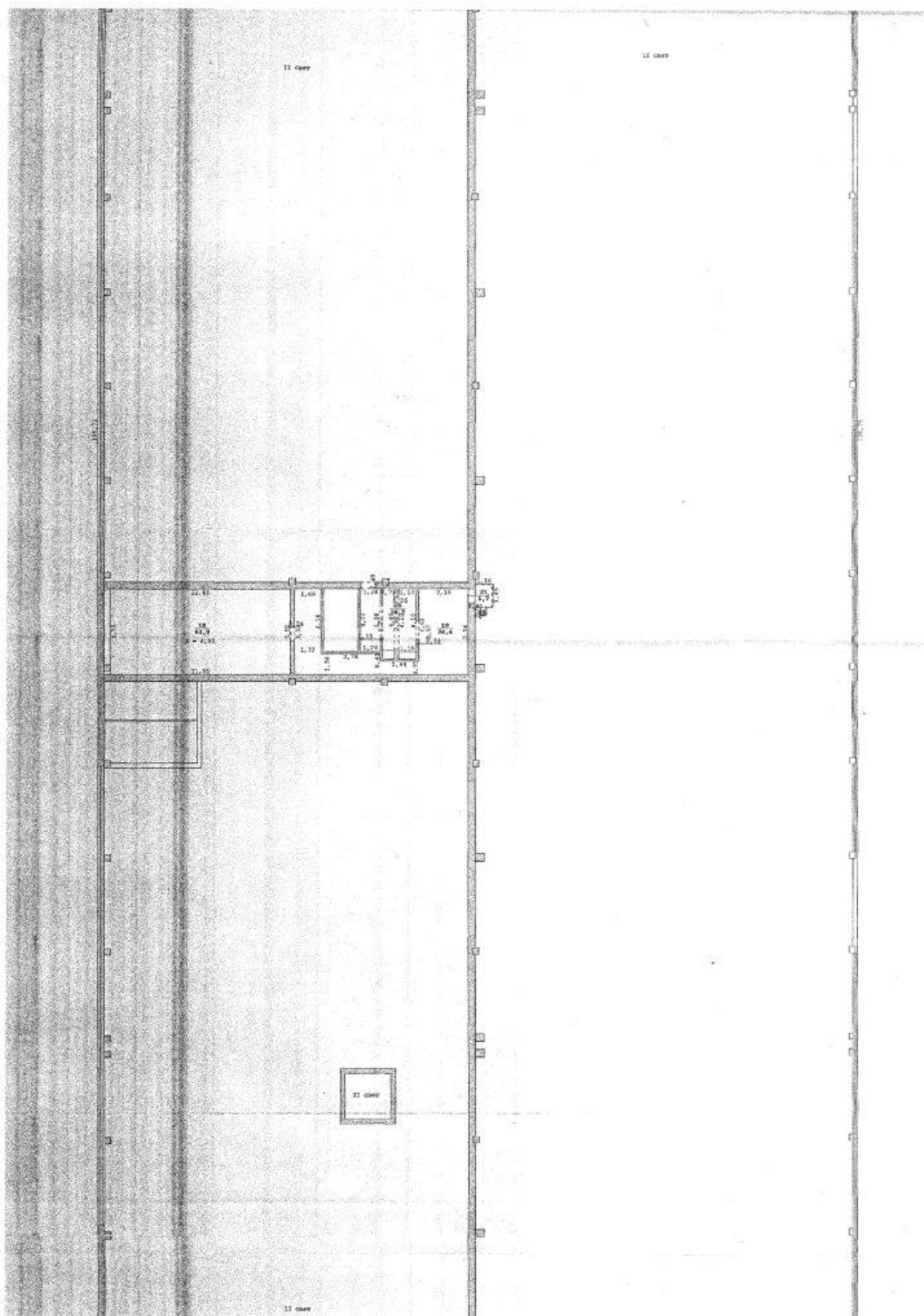
Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь				Высота (м.)	Самостоятельное переоб. (кв.м.)
						Гараж		Складское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
15.01.2009	В	1	46	Кабинет	35,5			35,5		2,98	
15.01.2009	В	1	47	Кладовая	2,9				2,9		
15.01.2009	В	1	48	Тамбур	3,6				3,6	3,48	
15.01.2009	В	1	49	Коридор	49,0				49,0	3,47	
15.01.2009	В	1	50	Сан. узел	5,6				5,6	3,47	
15.01.2009	В	1	51	Кабинет	8,2			8,2		2,91	
15.01.2009	В	1	52	Серверная	15,7			15,7		2,91	
15.01.2009	В	1	53	Коридор	22,2				22,2	2,90	
15.01.2009	В	1	54	Трансформаторная подстанция	69,8				69,8	2,90	
15.01.2009	В	1	55	Лестница	9,4				9,4	2,90	
15.01.2009	В	1	56	Кабинет	32,7			32,7		2,90	
15.01.2009	В	1	57	Кабинет	50,7			50,7		2,90	
15.01.2009	В	1	58	Лестница	0,4				0,4	2,90	
15.01.2009	В	1	59	Лестница	0,9				0,9	2,90	
15.01.2009	В	1	60	Лестница	1,0				1,0	2,90	
15.01.2009	В	1	61	Лестница	1,1		1,1			2,90	
15.01.2009	В	1	62	Помещение	2,4				2,4	2,90	
Итого по этажу: 1					8970,6	1596,7	31,7	6733,0	609,2		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	1	Кладовая	9,5				9,5	3,25	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	2	Кабинет	40,1			40,1		2,24	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	3	Техническое помещение	23,2				23,2	5,55	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	4	Помещение	5,6				5,6	2,17	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	5	Туалет	4,7				4,7	2,61	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	6	Умывальная	8,7				8,7	2,61	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	7	Склад	36,6			36,6		2,61	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	8	Раздевалка	54,2				54,2	2,54	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	9	Коридор	2,1				2,1	2,34	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	10	Архив	8,3			8,3		2,30	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	11	Склад	24,6			24,6		3,02	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	12	Подсобное помещение	15,2				15,2	3,02	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	13	Венткамера	7,6				7,6	3,02	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	14	Кабинет	15,2			15,2		2,58	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	15	Кабинет	15,0			15,0		2,56	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	16	Коридор	2,2				2,2	2,59	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	17	Площадка	1,1				1,1	2,59	

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь				Высота (м.)	Самостоятельное переоб. (кв.м.)
						Гараж		Складское			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	18	Венткамера	63,9				63,9	4,93	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	19	Венткамера	34,4				34,4	4,93	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	20	Венткамера	14,2				14,2	4,93	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	21	Площадка	1,7				1,7	4,93	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	22	Площадка	18,5		18,5			4,93	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	23	Склад	136,6			136,6		5,06	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	24	Кабинет	17,9			17,9		2,05	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	25	Склад	237,5			237,5		5,07	
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	26	Площадка	4,9				4,9		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	27	Лестница	4,0				4,0		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	28	Лестница	0,8				0,8		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	29	Лестница	0,6				0,6		
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	30	Лестница	1,1		1,1				
15.01.2009	В	Антресоль 1 этажа	31	Лестница	0,5				0,5		
Итого по этажу: Антресоль 1 этажа					810,5		19,6	531,8	259,1		
ИТОГО:					9781,1	1596,7	51,3	7264,8	868,3		

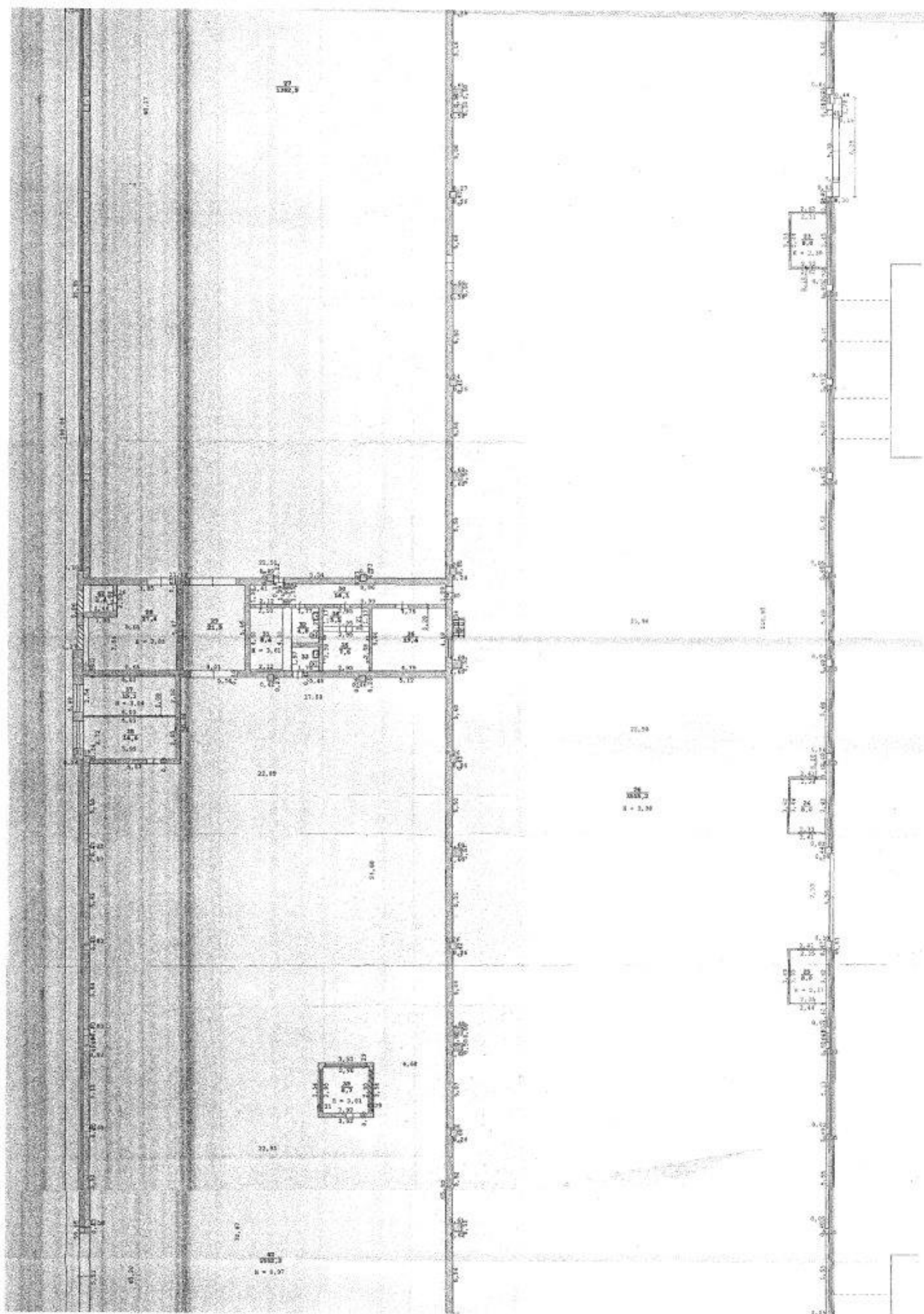
Исполнитель Баченина Ирина Владиславовна

ПЛАН ОБЪЕКТА
 Часть здания площадью 9781,1 кв.м.
 (выкопировка из поэтажного плана антресоли 1 этажа)
 улица Старых Большевиков, д.2-а
 М 1:200





ПЛАН ОБЪЕКТА
Часть здания площадью 9781,1 кв.м.
(выкопировка из поэтажного плана 1 этажа)
улица Старых большевиков, д.2-а
М 1:200





Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 0 5 7 7 4 6 7 0 2 6 6 1

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

18 апреля 2005

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №9 по г.Москве

7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7 7 0 9 6 0 4 9 9 0 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

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

МП



Мадикова И. В.

(подпись, ФИО)



серия 77 №012825589

250 "Налогоплательщик", Москва, 2008, уровень "Б"

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в 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 получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО "Ровер ГРУПП"

Юридический адрес: 109029, г. Москва, ул. Б.Калитниковская, д. 42, офис 002

ИНН 7709604990

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 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят 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:





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» января 2012 года

Настоящее свидетельство № **76-АС** выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(ИНН 7709604990)

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП" является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при **Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

за регистрационным № 432 от 18 января 2012 г.

Генеральный директор



 Петровская Е.В.

МОСКОВСКАЯ



МОСКОВСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный номер: **123-055**

Настоящим удостоверяется, что

ООО «Ровер ГРУПП»

является членом

**Московской торгово-промышленной палаты
и Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации**

Выдано по решению Президиума Палаты **14** декабря 2011 г.

Председатель Правления МТПП

Ю.И. Котов



Президент МТПП

Л.В. Говоров

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«Ровер ГРУПП»
(г. Москва)

ИНН 7709604990

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, «9» октября 2012 года

Регистрационный № 771181



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



**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 21 января 2015 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению ООО «Ровер ГРУПП»

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

21.01.2015 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

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

Свидетельство №
Дата выдачи

0883
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 страхования ответственности оценщика № 0991R/776/10006/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., 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: не противоречащие законодательству Российской Федерации 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).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной 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 установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" марта 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" марта 2016 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:



Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 10.03.2015г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан

Владимиру Анатольевичу
Олейникову
в том, что он(а) с 15 марта 2004 по 21 октября 2004
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на Государственном
университете по землеустройству
образовательного учреждения (подразделения государственного образованного учреждения))

по «Оценке стоимости
предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 октября 2004 г.

удостоверяет право (свои(е)му(ей) (квалификации) Олейникова

Владимира Анатольевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнеса)


Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор) Корень

Город Москва год 2004

МФР Госстан. 1356.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2214



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Олейникову Владимиру Анатольевичу
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 20 декабря 2011 г. по 14 января 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
(наименование учреждения/подразделения/организации, осуществляющей повышение квалификации)
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы/курса/дисциплины/темы обучения)

в объеме 76 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные	72	
Дисциплины	32	
Итоговой комплексной экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



М.П. (подпись)
Д.А. Давыдов (подпись)
Директор (директор)

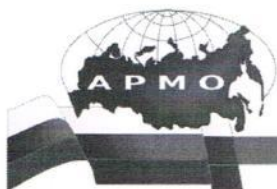
Город Москва год 2012

Титул, М.П., Москва, 2011



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 19971



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.01.2015 №62-01/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ровер ГРУПП"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Макарова Наталия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.03.2009 г. за регистрационным № 1548

Генеральный директор

М.П.



Е.В. Петровская



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г.

Дата

№ 2732-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт 45-11 №254989 выдан

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ

18.06.2011

Московская Финансово-Промышленная Академия (та, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744 26.09.2008

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

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

№ по реестру 1548 от « 18 » марта 2009 г. года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0991R/776/10007/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Газина Наталия Александровна

Адрес регистрации: г. Москва, 2-я Дубровская, д.6, кв.14.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации 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).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной 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 установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" марта 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "10" марта 2016 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:



Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 10.03.2015г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984744

Настоящий диплом выдан

Газиной

Наталии Александровне

в том, что он(а) с "01" марта 2008 г. по "26" сентября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московская финансово-промышленная академия"

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "26" сентября 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Газиной

Наталии Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Присудитель государственной
аттестационной комиссии
Директор (директор)
[Signature]

Город Москва 26.09.2008

М.Ю. Голыца, 1996

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0555



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Макаровой Наталье Александровне

в том, что он(а) с 18-го ноября 2011 г. по 18 декабря 2011 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
программе "Оценочная
деятельность"

в объеме 108 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательное дисциплинарное	72	
Дисциплинарное по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет



Город Москва

Регистрационный номер 19895

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Газин
фамилия
Сергей Евгеньевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

« **16** » **ноября** **1966** г.
национальность (является, если указана в записи акта о заключении брака)
дата рождения

г. Москва
место рождения

и

Макарова
фамилия
Наталья Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

« **26** » **апреля** **1974** г.
национальность (является, если указана в записи акта о заключении брака)
дата рождения

г. Томск
место рождения

заключили брак

15.11.2014
число, месяц, год (дифференциал и прописью)

пятнадцатого ноября

две тысячи четырнадцатого года

о чем **2014** года **ноября** месяца **15** числа

составлена запись акта о заключении брака № **2526**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

Газин

жене

Газина

Место государственной регистрации

Таганский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы

наименование органа записи актов гражданского состояния



дата выдачи « **15** » **ноября** **2014** г.

Уполномоченный органа
записи актов гражданского состояния

Л. Н. Гончаренко

V-МЮ № 608515

Гончар, МГЮ, Москва, 2013, «В».

Отдел УФМ.С. России по г. Москве
порт.Еову Тагениский
ВЫДАН ПАСПОРТ
серии 4515 № 031419
«03 02» 2013г.



Прошито, пронумеровано и скреплено
92 (девяносто две) страниц
печатью _____ листа(ов)

Ген. директор _____ /Н.А. Ручко

