



Центр Финансовых  
Консультаций

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

## **№ 17-О/2016**

**от 24 марта 2016 года**

**справедливой стоимости права собственности  
на нежилые помещения общей площадью  
651 кв. м., расположенные по адресу:  
Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Студенческая, д. 6**

**ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 21 марта 2016 года**

**Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Закрытым паевым  
инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2»**

**Исполнитель: ООО «ЦФК «Русь»»**

**Москва, 2016 г.**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**  
105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (495) 788-14-40,  
e-mail: [info@cfc-rus.com](mailto:info@cfc-rus.com)

---

Генеральному директору  
ООО УК «Надежное управление»  
г-же Савиной Н.Г.

**Уважаемая Наталья Геннадьевна!**

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением № 1-УН2/51к-16 от 14.03.2016г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», на нежилые помещения общей площадью 651 кв. м., расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 21 марта 2016 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

24.03.2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	5
1.2. ЗАКАЗЧИК .....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	6
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ .....	6
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	10
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	10
<b>2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
2.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ .....	11
2.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА .....	21
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА .....	23
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ .....</b>	<b>25</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>30</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	30
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	31
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	34
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>39</b>
<b>8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>40</b>
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	40
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	41
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	41
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	41
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	41
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	41
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА .....	42
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ .....	42
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	42
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>43</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>44</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>45</b>
11.1. ФОТОГРАФИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	45
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	46

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<b>Объект оценки</b>	Право собственности на: - <b>нежилые помещения</b> (литер Д, Д1), расположенные по адресу: <b>Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, дом 6</b> , общей площадью – 651,0 кв. м., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0000000:63933, номера на плане: подвал – помещения №№ 1-17; 1 этаж – помещения №№ 1-16
<b>Адрес объекта</b>	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6
<b>Правовой статус</b>	Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411). Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 66 АЖ № 501734 от 20 июня 2014 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	37 411 293 (Тридцать семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести девяносто три) рубля
<b>Доходный подход</b>	28 059 721 (Двадцать восемь миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот двадцать один) рубль

**Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 21 марта 2016 года составляет:  
36 152 000 (Тридцать шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей.**

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 24 марта 2016 года.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основание для оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложение № 1-УН2/51к-16 от 14.03.2016г. к данному договору, заключенные между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»».

### 1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8

р/с 40701810500000000234

в ПАО «МТС-Банк»

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

### 1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Смирнова Александра Александровна
<b>Место нахождения оценщика</b>	РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
<b>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации</b>	Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
<b>Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
<b>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</b>	Смирнова А.А. – 7 лет
<b>Степень участия в проекте</b>	Смирнова А.А. – оценщик
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

<b>Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе</b>
3 (Три)
<b>ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН</b>
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
<b>ИНН/КПП Исполнителя</b>
77018144650/770101001
<b>Местонахождение Исполнителя</b>
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
<b>Банковские реквизиты Исполнителя</b>
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

#### **1.4. Объект оценки**

Объектом оценки является право собственности на:

- **нежилые помещения** (литер Д, Д1), расположенные по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, дом 6**, общей площадью – 651,0 кв. м., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0000000:63933, номера на плане:

подвал – помещения №№ 1-17;

1 этаж – помещения №№ 1-16.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

#### **1.5. Дата оценки объекта оценки**

21 марта 2016 года

#### **1.6. Дата осмотра объекта оценки**

21 марта 2016 года

#### **1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке**

Отчет об оценке № 17-О/2016 от 24 марта 2016 года

#### **1.8. Применяемые стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка"

справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

### **1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки**

Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411).

Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 66 АЖ № 501734 от 20 июня 2014 года.

### **1.10. Основные принципы проведения работ**

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

### **1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения**

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несет;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при совершении сделок с земельными участками.

### 1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

### 1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: - <b>нежилые помещения</b> (литер Д, Д1), расположенные по адресу: <b>Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, дом 6</b> , общей площадью – 651,0 кв. м., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0000000:63933, номера на плане: подвал – помещения №№ 1-17;
---------------	--

	1 этаж – помещения №№ 1-16
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, включенного в состав имущества ЗПИФ
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	21 марта 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка:</p> <p>При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</p>

### **1.14. Вид определяемой стоимости<sup>1</sup>**

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

### **1.15. Этапы проведения оценки**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### **1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком**

1. Свидетельство о государственной регистрации права 66 АЖ 501734 от 20 июня 2014 года.
2. Кадастровый паспорт помещения.

<sup>1</sup> См. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г.

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Данные за февраль текущего года показали продолжение снижения экономической активности. Динамика **ВВП** (в годовом выражении к февралю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 2,3%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в феврале оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 0,5% против снижения на 1,1% в январе. По большинству показателей отмечается замедление темпов снижения с устранением сезонности.

По **промышленному производству** в целом в феврале снижение динамики с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,8% против -1,7% в январе. В обрабатывающих производствах в феврале отмечено сокращение на 0,9% против -2,1% в январе. В добыче полезных ископаемых в феврале сокращение составило 0,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9 процента.

В отраслях промежуточного спроса в феврале продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, химическое производство. Рост продолжился в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в феврале продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, и восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2016 г. снижение с исключением сезонности инвестиционной активности замедлилось – инвестиции в основной капитал снизились на 0,7% против -3,6% в январе. При этом сезонно очищенная динамика по виду деятельности «**Строительство**» в феврале приняла нулевое значение после снижения на 1,5% в январе.

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, динамика **оборота розничной торговли** с исключением фактора сезонности снизилась на 1,4% против -4,4% в январе, **платных услуг** населению на 0,7 процента.

**Реальные располагаемые доходы** населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в феврале выросли на 0,6% против роста на 1,2% в январе. **Реальная заработная плата** продолжила снижение, ее темпы в феврале составили 0,9 процента.

После снижения динамики производства **сельского хозяйства** с исключением сезонности в январе в феврале она выросла на 0,4 процента.

По данным Росстата, в феврале **уровень безработицы** повысился до 5,8% экономически активного населения с 5,5% в январе. При этом уровень безработицы с исключением сезонного фактора вырос относительно января и составил, по оценке Минэкономразвития России 5,4% экономически активного населения.

**Экспорт товаров** в феврале 2016 г., по оценке, составил 31,1 млрд. долларов США (85,3% к февралю 2015 г. и 113,0% к январю 2015 года).

**Импорт товаров** в феврале текущего года, по оценке, составил 16,1 млрд. долларов США (67,1% к февралю 2015 г. и 129,2% к январю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в феврале 2016 г., по оценке, составило 15,0 млрд. долларов США, относительно февраля предыдущего года увеличилось на 20,4 процента.

В феврале 2016 г. потребительская инфляция замедлилась до 2,2% против 3,9% в январе, с начала года она составила 6,2% (в феврале 2015 г. – 0,7%, с начала года – 1,3%), за годовой период к февралю 2016 г. – 116,7 процента.

Таблица 2.1.1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015 год		2016 год			
	февр.	январь - февр.	январь	февр.	февр. (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. периоду) <sup>1)</sup>	январь - февр.
ВВП <sup>1)</sup>	101,2	100,9	98,6	97,7	99,5	98,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,7	101,3	103,9	102,2		106,2
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,1	100,9	100,9	98,4	99,2	99,6
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,4	101,8	99,9	97,2	99,1	98,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,5	102,3	102,8 <sup>7)</sup>	103,2 <sup>7)</sup>	100,4	103,0 <sup>7)</sup>
Инвестиции в основной капитал	95,5	94,3	93,7 <sup>5)7)</sup>	93,5 <sup>5)7)</sup>	99,3	93,6 <sup>5)7)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,2	93,1	96,5 <sup>7)</sup>	96,9 <sup>7)</sup>	100,0	96,7 <sup>7)</sup>
Ввод в действие жилых домов	140,8	134,3	134,0	148,1		140,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	98,9	98,9	99,0	99,4	100,6	99,3
Реальная заработная плата	104,6	104,9	91,6 <sup>7)</sup>	90,1 <sup>5)7)</sup>	99,1	90,9 <sup>5)7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29255	29384	30929	30620 <sup>5)</sup>		30775 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6		5,5	5,8	5,4	
Оборот розничной торговли	104,0	103,3	95,5 <sup>7)</sup>	92,3 <sup>7)</sup>	98,6	93,9 <sup>7)</sup>
Объем платных услуг населению	100,6	101,2	100,6 <sup>7)</sup>	98,5 <sup>7)</sup>	99,3	99,5 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	36,5	76,1	27,5	31,1		58,6 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,0	44,9	12,5	16,1		28,6 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,4	106,9	46,6	57,3		51,8

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом

поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

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

В начале текущего года негативные тенденции конца 2015 года продолжились. По оценке Минэкономразвития России, в феврале **ВВП** снизился на 2,3%, в январе - феврале - на 1,9 процента.

В начале текущего года негативные тенденции конца 2015 года продолжились. По оценке Минэкономразвития России, в феврале **ВВП** снизился на 2,3%, в январефеврале - на 1,9 процента.

В феврале **промышленное производство** продемонстрировало снижение на 1,6% по сравнению с февралём 2015 года, связанное со снижением обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

Положительную динамику показали добывающие производства, в целом прирост их составил 0,1%, в том числе в «добыче топливно-энергетических полезных ископаемых» - 0,2%, в «добыче полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» - 0,1%.

При индексе производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» 98,3% вклад в общее сокращение производства составил 0,2 п. пункта.

Сфера деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале развивалась ниже уровня февраля 2015 года (индекс 97,2%).

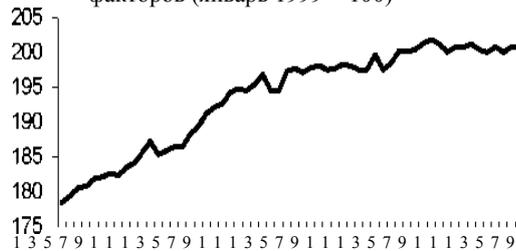
В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 103,8 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 41,1% - производство кокса и нефтепродуктов (103,3%), 33,0% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (104,6%), 20,2% - химическое производство (105,8%).

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой - 88,0%. Из производств этой группы 43,9% сокращения обеспечило производство транспортных средств и оборудования (индекс 77,6%), 15,8% - производство машин и оборудования (87,2%), 6,4% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (индекс 93,1%), 11,2% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (96,3%), 13,7% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (77,3%).

Проведенное Росстатом в феврале 2016 г. обследование деловой активности 3,5 тыс. организаций (без учета малых предприятий) видов экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" показало, что средний уровень загрузки производственных мощностей в целом по промышленности третий месяц подряд составил 62 процента.

Среди факторов, сдерживающих, по мнению руководителей, рост производства, как и в прошлом месяце, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих

**Валовой внутренний продукт**  
 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1999 = 100)



**Промышленное производство (разделы С+D+E)**  
 с исключением сезонных и календарных факторов (февраль 1999 = 100%)



производствах преобладает недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, неопределенность экономической ситуации и высокий уровень налогообложения.

В целом за два месяца промышленное производство снизилось к соответствующему периоду 2015 года на 0,4%, что было вызвано снижением обрабатывающих производств на 1,5% и производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 0,3% при росте добывающих производств на 0,7 процента.

Основное отрицательное влияние на динамику обрабатывающих производств в январе-феврале текущего года оказало снижение в текстильном и швейном производстве (-22,2%), производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (-15,6%), целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (-14,5%), производстве транспортных средств и оборудования (-17,6%), производстве машин и оборудования (-11,1%). Положительные темпы сохранились в производстве пищевых продуктов, включая напитки и табака (4,1%), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (1,6%), в производстве кокса и нефтепродуктов (2,8%), химическом производстве (4,3%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (6,3%), в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (4,2 процента).

В отрицательной области остается динамика прибыли компаний по основным видам деятельности. За 2015 год сокращение составило 9,1% к уровню соответствующего периода прошлого года.

Ухудшение финансовых показателей деятельности предприятий и растущая неопределенность в оценке экономической ситуации в стране продолжают оказывать влияние на замедление инвестиционной активности. В феврале 2016 г. падение **инвестиций** в основной капитал составило 6,5% по сравнению с февралём 2015 года, а за период с начала года они снизились на 6,4% к соответствующему периоду 2015 год. Динамика объема работ по виду деятельности «**Строительство**» в феврале снизилась на 3,1%, за два месяца снижение составило 3,3% к аналогичному периоду прошлого года. На этом фоне продолжается значительный рост жилищного строительства. Вводы жилья выросли в феврале на 48,1% относительно февраля 2015 года, а с начала года - на 40,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Производство продукции **сельского хозяйства** в феврале выросло на 3,2%, а за период с начала года - на 3,0% к соответствующему периоду прошлого, что обусловлено устойчивым ростом производства продукции животноводства.

Последствия продолжающейся геополитической напряженности и введенных санкций оказывают влияние на развитие потребительского рынка страны.

На фоне снижения реальных располагаемых денежных доходов и достаточно высоких темпов инфляции на потребительском рынке происходит снижение покупательского спроса населения и, как следствие, сокращение **оборота розничной торговли и платных услуг населению**.

По данным исследовательского холдинга Ромир, полученным на основе панели домашних хозяйств Romir Household Panel, в феврале 2016 г. повседневные потребительские расходы снизились в номинальном выражении на 2,5% по сравнению с январем, а с учетом потребительской инфляции реальные повседневные расходы в феврале оказались ниже расходов февраля 2015 г. на 5-6 процентов.



Такого сильного снижения покупательской активности за столь короткий срок в России не наблюдалось в течение последних 15 лет. Как следствие, за январь-февраль 2016 г. оборот розничной торговли снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 6,1 процента.

Расходы на продукты питания в феврале 2016 г., по данным Ромир, снизились в номинальном выражении на 1,5% по сравнению с февралем 2015 г., а с учетом инфляции продовольственного рынка (22% в годовом выражении) - на 18-19 процентов.

По мнению социологов "Ромир", это свидетельствует о крайне жесткой "оптимизации" повседневных расходов россиян, то есть, о постоянной экономии. Люди переходят на более дешевые продукты и отказываются от дорогих.

В результате по итогам января-февраля 2016 г. объем оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями составил всего 93,3% к соответствующему периоду 2015 года.

Остался позади декабрьский "бум" продаж товаров длительного пользования. В январе-феврале в крупных и средних предприятиях торговли по сравнению с январем-февралем прошлого года продажи автомобилей снизились на 27,2%, компьютеров в полной комплектации - на 21,8%, телевизоров - на 37,3%, холодильников и морозильников - на 29,2%, стиральных машин - на 29,4 процента.

Население экономит и, безусловно, запасаются впрок такими товарами как бытовая химия, товары для дома, для машины и дачи и т.д.

По данным Ромир на непродовольственные товары люди стали тратить на 25% больше в номинальном выражении и на 6-9% в реальном. Однако снижение реальных денежных доходов населения сказались на общих объемах продаж. В январе-феврале динамика объема оборота розничной торговли непродовольственными товарами уменьшилась и составила 94,3% к январю-февралю 2015 года.

По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в феврале 2016 г. 90,9% (февраль 2015 г. 91,0%), а доля розничных рынков и ярмарок - 9,1% (9,0 процента). В феврале 2016 г. продолжилась тенденция замедления динамики по сравнению с показателями прошлого года оказанных населению платных услуг. Динамика объема платных услуг населению в феврале составил 98,5%, (прирост в феврале 2015 г. составлял 0,6%), а по итогам января-февраля 2015 г. - 99,5% (январь-февраль 2015 г. прирост на 1,2 процента).

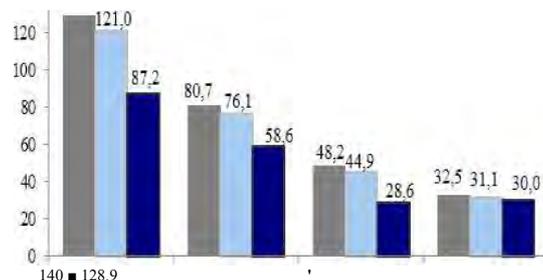
**Реальные располагаемые денежные доходы населения**, по предварительным данным Росстата, снизились в феврале 2016 г. на 0,6% относительно соответствующего месяца предыдущего года, за два месяца снижение составило 0,7 процента.

**Реальная заработная плата** в феврале сократилась на 9,9%, а с начала года - на 9,1% к соответствующему периоду 2015 года.

В феврале отмечен рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 марта 2016 г. по сравнению с 1 февраля 2016 г., по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате увеличилась на 14,7 процента.

При этом растёт просроченная задолженность по заработной плате как из-за отсутствия у организаций собственных средств, так и из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней.

**Экспорт товаров** в феврале 2016 г., по оценке, составил 31,1 млрд. долларов США (85,3% к февралю 2015 г. и 113,0% к январю



2016 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в феврале 2016 г. снизился по сравнению с февралем прошлого года на 11,5% и составил 27,2 млрд. долларов США, экспорт в страны СНГ сократился на 32,1% (3,9 млрд. долларов США).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январефеврале 2016 г. выросла относительно января-февраля 2014 г. на 2,3 п. п. и составила 87,6%, доля стран СНГ - соответственно уменьшилась до 12,4 процента.

В феврале 2016 г. цена на нефть марки «Urals» выросла относительно января 2016 г. на 23,0% и составила 57,3 доллара США за баррель, по сравнению с февралем 2015 г. цена снизилась на 46,7%. В январе-феврале 2016 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 51,5% до 51,8 доллара США за баррель.

По данным Лондонской биржи металлов, в феврале 2016 г. относительно января 2016 г. цены на никель снизились на 1,6%, на медь - на 2,0%, цена на алюминий увеличилась на 0,7%. По сравнению с февралем 2015 г. цена на алюминий выросла на 7,5%, никель - на 2,4%, цена на медь сократилась на 20,3%. В январе-феврале 2016 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 20,3% дешевле, алюминий - дороже на 6,1%, никель - на 2,4 процента.

Цена на природный газ, по данным Международного валютного фонда, в феврале 2016 г. снизилась на 2,2% относительно предыдущего месяца и составила 334,4 доллара США за тыс. куб. метров, по сравнению с февралем 2015 г. цена на природный газ уменьшилась на 14,2 процента.

По предварительным данным Минэнерго России, в феврале 2016 г. по сравнению с февралем 2015 г. экспорт нефти в физическом выражении вырос на 16,2%, экспорт газа природного снизился на 4,6%, каменного угля - на 13,7%. В январе-феврале 2016 г. экспорт нефти вырос на 12,0%, экспорт газа природного сократился на 18,1%, угля каменного - на 5,5процента.

**Импорт товаров** в феврале текущего года, по оценке, составил 16,1 млрд. долларов США (67,1% к февралю 2015 г. и 129,2% к январю 2016 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в феврале 2016 г. составил 14,1 млрд. долларов США (66,5% к февралю 2015 г.), из стран СНГ - 2,0 млрд. долларов США (71,3% к февралю 2015 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в январе-феврале 2016 г. по сравнению с январем-февралем 2015 г. снизилась на 0,5 п. п. и составила 87,5%, стран СНГ - соответственно увеличилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе-феврале 2016 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2015 года сократился на 36,9 процента.

В феврале 2016 г. относительно февраля 2015 г. импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 33,8%. При этом наблюдалось сокращение поставок продовольственных товаров на 44,3%, текстильных изделий и обуви - на 35,3%, продукции машиностроения - на 33,5%, химической продукции - на 26,3 процента.

В феврале 2016 г. стоимостной объем **импорта товаров** из стран дальнего зарубежья по сравнению с январем 2016 г. увеличился на 32,5%. При этом импорт химической продукции вырос на 48,5%, машиностроительной продукции - на 37,2%, текстильных изделий и обуви - на 24,0%, продовольственных товаров и сырья для их производства - на 11,8 процента.

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2016 г. составило 15,0 млрд. долларов США, относительно февраля 2015 г. увеличилось на 20,4 процента.

В феврале ослабление **номинального эффективного курса** рубля составило 0,3%,

а в целом за январь-февраль 2016 года (из расчета февраль 2016 года к декабрю 2014 года) - 6,8%. *Реальный эффективный курс* за февраль укрепился на 2,1%, в целом за первые два месяца текущего года его ослабление оценивается Банком России в 0,8 процента.

При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за февраль текущего года *ослабление рубля в реальном выражении* к доллару составило 2,6%, к фунту стерлингов - 2,7%, к швейцарскому франку - 1,9%, к японской иене - 2,2%, укрепление к евро - 0,4%, к канадскому доллару - 1,2%, к австралийскому доллару - 1,7%. В целом за январь-февраль (из расчета февраль 2016 года к декабрю 2015 года) реальное ослабление рубля к доллару составило 8,7%, к евро - 0,1%, к фунту стерлингов - 6,3%, к швейцарскому франку - 11,8%, к японской иене - 9,3%, к канадскому доллару - 1,7%, к австралийскому доллару - 3,8

**Динамика среднемесячных реальных курсов рубля**  
 (январь 1995 г. = 100%)



За февраль текущего года объем *международных резервов* сократился на 15,987 млрд. долл. против 9,252 млрд. долл. месяцем ранее (в феврале 2015 года наблюдалось уменьшение на 5,600 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за февраль 0,6 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты по отношению к доллару США, отрицательное изменение стоимости монетарного золота - почти 2,3 млрд. долл., прочие изменения составили отрицательную величину в 13,1 млрд. долларов. В целом за январь-февраль сокращение резервов составило 25,239 млрд. долл. (в январе-феврале годом ранее - 16,269 млрд. долл.). По состоянию на 1 марта 2015 года объем международных резервов составил 360,221 млрд. долл. США.

**Дефицит федерального бюджета** на кассовой основе в январе-феврале текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 765,17 млрд. руб., или 7,2% ВВП против профицита в размере 107,01 млрд. руб. (1% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 2277,95 млрд. руб., или 21,5% ВВП (2368,55 млрд. руб., или 23,1% ВВП в январе-феврале 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) - 3043,12 млрд. руб., или 28,7% ВВП против 2261,54 млрд. руб. (22% ВВП) за первые два месяца предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 2953,68 млрд. руб., или 27,9% ВВП (2184,84 млрд. руб., или 21,3% ВВП в январе-феврале 2015 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы)

составило 89,44 млрд. руб., или 0,84% ВВП против 76,70 млрд. руб., или 0,75% ВВП в январе-феврале годом ранее.

**Совокупный объем государственного долга** составил по состоянию на 1 марта 10484,88 млрд. руб., уменьшившись за февраль на 499,25 млрд. руб., или на 4,5%, а в целом за январь-февраль текущего года его увеличение составило 185,76 млрд. руб., или 1,8%. В структуре государственного долга на 1 марта внешний долг составил 31,7% (34,1% - на 1 февраля и 29,7% - на 1 января), внутренний долг - 68,3% (65,9% и 70,3% соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, за февраль текущего года увеличение **денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2)** составило 1%<sup>2</sup>. При этом сокращение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 0,5%, увеличение депозитов в национальной валюте - 1,3%. В целом за январь-февраль текущего года сокращение денежной массы составило 1,1% против 3% в январе-феврале 2015 года. Денежный агрегат М0 сократился за первые два месяца, по оценке, на 7%, депозиты в национальной валюте увеличились на 0,6%. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые два месяца текущего года сократился на 1,3 п.п. (в том числе за февраль - на 0,3 п. п.) и на 1 марта текущего года составил 21% против 22,3% на 1 января и 22% - на 1 марта годом ранее. Денежный мультипликатор за февраль возрос с 3,18 до 3,28, что связано с увеличением безналичных средств на фоне сокращения объема свободной ликвидности (уровень ликвидности сократился с 10,9% по состоянию на 1 февраля 2014 года до 10% - на 1 марта).

Объем **денежной базы в широком определении**, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за февраль сократился на 2,3%, а в целом за январь-февраль - на 14,7% (против уменьшения на 12,1% за первые два месяца годом ранее) и составил по состоянию на 1 марта текущего года 9665,5 млрд. рублей.

Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе - феврале текущего года стало снижение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 2327,7 млрд. руб. против уменьшения на 601,9 млрд. руб. за январь-февраль 2015 года (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-февраль на 498,5 млрд. рублей). Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-февраль текущего года уменьшились по фиксированным валютным курсам на 585,5 млрд. руб. (на 451,3 млрд. руб. в январе-феврале 2015 года).

**Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам** за февраль уменьшился на 3,8% (на 0,6% с исключением влияния изменения валютного курса), до 41,2 трлн. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 4,7% (на 0,4% с исключением влияния) и составил 30,1 трлн. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 1,5% (на 1,1%), до 11,1 трлн. рублей. В целом за январь-февраль совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению увеличился на 0,9% (сократился на 1,4% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям возросли на 2% (сократились на 1% с исключением влияния); кредиты физическим лицам - уменьшились на 2,1% (на 2,4 процента).

<sup>2</sup> По состоянию на 1 марта годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 4,2% по сравнению с 4,4% на 1 февраля и 2,2% на 1 января.

В феврале **потребительская инфляция** продолжила свой рост, вследствие продолжающегося с конца 2015 года падения рубля и за годовой период достигла 16,7% (в январе - 15%).

Вклад от девальвации рубля, составившей свыше 80% к соответствующему месяцу предыдущего года, внес в инфляцию 8,6 п. п. Также в инфляцию - 2,5 п. п. внесли продовольственные контрсанкции по ограничению импорта, эффект от которых резко усилился в зимний период. В наибольшей мере сказался образовавшийся дефицит плодоовощной продукции по мере сокращения предложения отечественных овощей и картофеля, при этом объем ее замещения более дорогим импортом вместо импорта из стран, попавших под эмбарго, был вдвое ниже.

К предыдущему месяцу инфляция в феврале несколько замедлилась до 2,2% после скачка на 3,9% в январе, так как начали сказываться принятые меры Банком России по стабилизации обменного курса рубля со второй половины месяца.

За два месяца с начала года инфляция составила 6,2%, что стало самым высоким показателем с 1999 года.

Основной вклад в инфляцию по-прежнему вносит ускоренный рост цен на *продовольственные товары*. За январь-февраль прирост цен составил 9,1%, что обусловлено произошедшей в конце 2015 - начале 2016 года девальвацией рубля, а также продолжающимся эффектом от продовольственных контрсанкций. Вместе с тем ежемесячный темп роста цен в феврале замедлился до 3,3% с 5,7% в январе, так как начали сказываться спросовые ограничения в результате высоких цен.

На *плодоовощную продукцию* в феврале рост цен замедлился после скачка в январе на 22,1%, однако сохранился на высоком уровне - 7,2%. За период январь- февраль прирост цен беспрецедентно высокий - на 30,9%, что обусловлено сокращением предложения импортной продукции, при том, что объемы реализации отечественной продукции на внутренний рынок по овощам незначительно вырос (на 0,4%), а по картофелю снизился на 0,8 процента.

На *продовольственные товары без плодоовощной продукции* цены в феврале выросли на 2,7%. С начала года прирост цен составил 6,5%. Высокий рост цен обусловлен снижением предложения на рынке вследствие сокращения поставок по импорту и девальвацией рубля.

На *непродовольственные товары без бензина* цены третий месяц подряд растут ускоренными темпами в связи с продолжающимся переносом эффекта от девальвации рубля. В феврале цены выросли на - 2,3%, с начала года прирост цен - на 5,9% (годом ранее - прирост цен составил 0,4% и 0,7% соответственно).

На *рыночные услуги* в феврале рост цен продолжился - на 0,9% на что оказывает влияние высокий инфляционный фон. С начала года цены выросли на 4 процента.

В *промышленности (CDE)* в феврале 2016 г. прирост цен производителей составил 2,1%, с начала года цены выросли на 3,4%. Рост цен сохраняется высоким с конца 2015 г. под влиянием ослабления курса рубля, воздействие которого в промышленных производствах неравномерно по времени. Растут цены производителей практически на все виды промышленных товаров, несмотря на слабый внутренний спрос, в связи с ростом цен на потребляемые материальные ресурсы.

На *продовольственные товары без плодоовощной продукции* цены в феврале выросли на 2,7%. С начала года прирост цен составил 6,5%. Высокий рост цен обусловлен снижением предложения на рынке вследствие сокращения поставок по импорту и девальвацией рубля.

На *непродовольственные товары без бензина* цены третий месяц подряд растут ускоренными темпами в связи с продолжающимся переносом эффекта от девальвации рубля. В феврале цены выросли на - 2,3%, с начала года прирост цен - на 5,9% (годом ранее - прирост цен составил 0,4% и 0,7% соответственно).

На *рыночные услуги* в феврале рост цен продолжился - на 0,9% на что оказывает влияние высокий инфляционный фон. С начала года цены выросли на 4 процента.

В *промышленности (CDE)* в феврале 2016 г. прирост цен производителей составил 2,1%, с начала года цены выросли на 3,4%. Рост цен сохраняется высоким с конца 2015 г. под влиянием ослабления курса рубля, воздействие которого в промышленных производствах неравномерно по времени. Растут цены производителей практически на все виды промышленных товаров, несмотря на слабый внутренний спрос, в связи с ростом цен на потребляемые материальные ресурсы.

На *торгуемые на внешних рынках товары* в феврале 2016 г. в среднем по группе цены увеличились на 2,1% (с начала года рост на 1%). Динамика цен была неоднородной и находилась под влиянием мировой конъюнктуры. Продолжился рост цен на цветные металлы - на 9,2% (с января цены выросли на 29,8%), на удобрения - на 13,3% (24,4%), на отдельные виды экспортируемых черных металлов: чугуна, ферросплавы, стальной прокат разных видов - на 5,9-9,2% (с начала года рост в пределах 11,9-16,6%). В производстве целлюлозы и древесной массы после значительного скачка цен в предыдущем месяце (+30%) темы роста цен замедлились до 4,4%, экспорт в январе за годовой период увеличился на 9,1 процента.

В производстве нефтепродуктов в феврале в среднем по группе цены выросли на 2,1%, на бензин цены не росли (-0,1%, +0,2% с начала года). На мазут топочный в феврале цены увеличились на 26,7% в связи с изменением налогообложения с начала 2016 года.

На *неторгуемые товары* (с исключением энергетики) в феврале 2016 г. рост цен составил 2,5% (с начала года цены выросли на 5,9%) в связи с ростом издержек на импортные сырье и материальные ресурсы, ослаблением конкуренции и ростом спроса вследствие ограничений импорта и ослабления рубля. В феврале продолжился рост внутренних цен как в сильно импортозависимых производствах, в силу названных факторов, так и на большинство производимой продукции.

В импортозависимых производствах наблюдалась следующая динамика: в феврале 2016 г. в пищевой промышленности темп роста цен несколько замедлился - до 3,2% с 4,2% месяцем ранее (с начала года рост на 7,5%), рост цен в легкой промышленности остается высоким - 3,2% (6,4% с начала года), в производстве автомобилей цены выросли на 2,2% (6,1%), электрооборудования и проч. - на 3,2% (6,8%). В производстве машин и оборудования в феврале рост цен на 2,7% (с января - на 6,5%), ускорился рост цен в производстве механического оборудования, потребляемого в основном инфраструктурными компаниями, - до 4,2% в преддверии тарифной компании, в остальных производствах темпы роста цен ниже в результате падения инвестиционного спроса.

Индекс цен на *электроэнергию* в январе 2016 г. (статистика отстает на месяц), по оценке Минэкономразвития России, на розничном рынке составил 98,6%, как и для потребителей кроме населения, под влиянием низкого спроса и теплой погоды.

В *капитальном строительстве* в феврале 2016 г. рост цен составил 2,1% (годом ранее - 1,1%) под влиянием высокой инфляции. Цены выросли на строительномонтажные работы - на 3,1%, на машины и оборудование рост цен на 0,9% (с начала года рост на 6,4%).

В секторе *сельского хозяйства* в феврале продолжился рост цен на продукцию растениеводства вследствие ориентации сельхозпроизводителей (зерно, подсолнечник) на мировые цены. При введении экспортных пошлин на пшеницу с февраля 2016 г. цены сельхозпроизводителей все еще росли до 9,6 тыс. руб. за тонну с 8,7 тыс. руб. за тонну в январе. При снижении конкуренции импорта и возникновении повышенного спроса из-за запретов и ограничений импорта, на которые наложилось падение рубля сохраняется высокий рост цен на отечественные картофель и основные виды овощей.

На животноводческую продукцию рост цен в феврале замедлился до 1,2% (с начала года цены выросли - на 3,2%), что обусловлено спросовыми ограничениями со стороны переработчиков после предшествующего высокого роста цен. Продолжает ускоряться рост цен производителей на крупный рогатый скот в связи с выравниваниями ценовых пропорций с другими видами животноводческой продукции, т.к. рост цен на КРС отставал от роста цен на птицу и свиней. В феврале за годовой период на крупный рогатый скот цены выросли - на 17,8%, тогда как на птицу и свинину - на 33,9% и 27,5% соответственно.

## **2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга**

Екатеринбург расположен на границе Европы и Азии и является столицей Уральского ФО. Этот город давно заслужил славу одного из самых развитых в экономическом плане городов Российской Федерации. Это не только промышленный, но и крупный логистический центр, в котором расположены некоторые ключевые предприятия различной отраслевой направленности.

Географическое расположение города определило его производственные и экономические приоритеты. Здесь преобладают предприятия металлургической отрасли и машиностроения.

Екатеринбург – весьма привлекательный в инвестиционном плане город. В городе отмечается постоянный рост производства, экономических показателей и доходов населения. Однако, нельзя не отметить, что последний мировой финансовый кризис (2008 года) существенно подорвал состояние различных отраслей, ввиду их преимущественной ориентированности на наиболее пострадавшие сектора производства – промышленность и металлургию.

Что касается состояния коммерческой недвижимости, то для Екатеринбурга, как и для многих крупных городов характерна некоторая неудовлетворенность потребностей в качественных площадях. Это касается как торговой, так и офисной недвижимости.

С середины 2010 г. рынок коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга стал восстанавливаться после стремительного падения. Арендаторы и покупатели, доходы которых постепенно возвращались к докризисному уровню, вновь начали пересматривать, забытые на 2 года, планы по территориальной экспансии, переездам в новые, более комфортные офисы и другим вариантам расширения бизнеса. Спрос, отсутствие которого в 2008-2010 гг. было основной проблемой для девелоперов и владельцев коммерческих объектов недвижимости, стал возвращаться на рынок. Тем не менее, стремительного роста за 2011 - 2014 годы, как и ожидалось, не произошло. Несмотря на то, что острые последствия экономического спада были преодолены, выход из кризиса оказался затяжным.

На рынке офисов одним из основных результатов оживления спроса стало сокращение объема вакантных площадей. Оно продолжалось в течение всего 2013 года и первой половины 2015 года и характеризовалось невысокими темпами. Если в наиболее массовом из качественных сегментов – классе В – на пике кризиса этот показатель достигал отметки 21 %, то в конце 2013 года он уже опустился до 7,5 %, а к середине 2014 года этот показатель находился на отметке 6,9 %, а к концу года опустился до уровня 5,9% . При этом основная часть из этого объема предлагалась на рынке аренды. В более высоких сегментах рынка офисов – класса В+ и А – вакантные площади составляли на конец 2014 года менее чем 6,2 %.

Низкие темпы снижения числа вакантных площадей объясняются, помимо всего прочего, еще и ростом объемов построенного качественного офисного фонда. За последний год было введено около 150 000 кв. м. таких помещений, из которых около 75 000 кв. м. была сдана во второй половине 2014 года. Такая ситуация стала результатом возобновления строительных работ в 2010 – 2012 годах на многих объектах, которые

кризис застал на финальной стадии строительства. Всего же сегодня в городе действует свыше 700 000 кв. м. площадей в качественных бизнес-центрах (А, В+, В), из них на рынок аренды поступает более 500 000 кв. м.

Возвращение на рынок отложенного спроса отразилось и на ценовых показателях.

Офисные площади класса А предлагаются к продаже от 80 000 до 150 000 рублей за кв. м., естественно цена зависит от предложенного объема и месторасположения объекта. Офисные площади класса В<sup>+</sup> можно приобрести в среднем за 60 000 - 70 000 рублей, класса В от 45 000 до 65 000 рублей, а класса С за 35 000 до 50 000. Естественно, в колебания цены в данных диапазонах в первую очередь зависят от месторасположения и соответствия заявленному классу.

Ставки аренды в большинстве бизнес-центров в 2014 году практически не снижались. Исключением стали периоды выхода на рынок отдельных объектов, которые вынуждены были на первичной стадии наполнения предлагать более доступные для арендаторов условия. Что касается колебания средних показателей, то они обусловлены в первую очередь изменениями в структуре предложения. В итоге офисы класса В<sup>+</sup> в первом квартале 2016 года предлагались по ставке на 10 % выше, чем в начале 2015 года. Диапазон цен здесь весьма широк – от 800 до 1 800 руб./кв. м./мес. Более экономичные варианты – классы В и С – существенной динамики за 2015 году не показали. В первом случае средний уровень ставок достигает 1000 руб./кв. м./мес., а во втором – 680 руб./кв. м./мес.

На рынке торговой недвижимости ситуация также остается стабильной.

Стоимость продажи 1 кв. м. в современных торговых комплексах может достигать до 200 000 рублей в центре города. А стоимость 1 кв. м. небольшого магазина на окраине города обойдется покупателю в 40-50 тыс. рублей.

Ставки аренды в торговых центрах практически не менялись на протяжении всего 2014 года. Средний показатель составляет по городу около 2500 руб. /кв. м./мес., что только на 4 % выше среднего уровня позапрошлого 2015 года. Такая тенденция сохраняется и в начале 2016 года.

Что касается наполняемости торговых центров, то средний уровень вакантных площадей в них не превышает 4 %. В основном это помещения в недавно открытых объектах, часть из которых испытывает определенные сложности с поиском арендаторов. Учитывая то, что за последний год было введено более 150 000 кв. м. площадей в ТЦ, такой уровень наполняемости выглядит более оптимистично. Стоит отметить, что еще в 2015 году этот показатель в среднем по году составлял 5 %, в 2014 году этот показатель был на уровне 7 %, а в 2011 – превышал 10 %.

Ставки аренды на торговую недвижимость, находящуюся не в торговых центрах, очень сильно отличаются друг от друга, так как на них влияют различные критерии формирования цены предложения. Средний показатель составляет по городу около 1500 руб. /кв. м./мес. И если стоимость аренды больших (от 1000 кв. м.) отдельно стоящих магазинов близка к стоимости аренды торговых площадей в современных ТЦ, то средние по размеру торговые площади (от 300 до 1000 кв. м.) и небольшие (менее 300 кв. м.) можно снять за 800 – 1500 руб./кв. м./мес., в зависимости от месторасположения в городе и качества площадей.

Все описанное выше говорит о том, что спрос на торговые площади в Екатеринбурге сегодня остается достаточно высоким и обещает оставаться как минимум на текущем уровне в ближайшей перспективе. Ситуация в целом остается стабильной благодаря отсутствию дефицита предложения. Многие управляющие компании заявляют не только о стопроцентной загруженности объектов, но и формировании списков ожидания. Тем не менее, текущие темпы ротации арендаторов позволяют сохранять баланс спроса и предложения. Корректировки уровня ставок декларируются лишь в

отдельных объектах, и, не смотря ни на что, на средний по городу и сегментам показатели влияют незначительно.

Что касается прогнозов на текущий 2016 год, то исходя из показателей 2015 года, можно предположить, что по итогам первого полугодия текущего года уровень цен объектов торгового назначения, выставленных на продажу и арендных ставок на большинство торговых площадей, вероятнее всего, будет зафиксирован на том же стабильном уровне. При этом, небольшая положительная динамика ценовых показателей в целом по рынку вероятна уже во втором полугодии 2016 года, как за счет повышения ставок аренды в отдельных объектах, так и за счет увеличения доходности от операторов, работающих по схеме «фиксированная ставка + % с оборота». Отрицательные корректировки вероятны только по отдельным объектам, собственники которых будут оптимизировать ценовую политику.

На рынке офисов в 2016 году также можно ждать некоторых изменений. Наполнение действующих БЦ будет продолжаться текущими темпами, однако управляющим новыми объектами, которые будут введены в эксплуатацию до конца 2016 года, придется решать нелегкую задачу привлечения арендаторов в условиях бездефицитного рынка. Наибольшие сложности ожидают, безусловно, те административные здания, где уровень оснащения услуг не будет отвечать современным требованиям и заявленному классу. В целом же текущий уровень ставок аренды до конца 2016 года, вероятно, будет расти среднегодовыми темпами 2015 года. Незагруженность в наиболее качественных сегментах может составить до 8 - 10 % по итогам года, то есть процесс не будет носить ажиотажного характера, так как заполнение существенного объема предложения текущими темпами потребует значительного количества времени.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Описание города Екатеринбурга



Екатеринбург, основанный в 1723 году, находится в центральной части Евразийского материка, на границе Европы и Азии, в срединной части Уральского хребта, на 56° 51' северной широты, 60° 36' восточной долготы. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, в пойме реки Исеть (приток Тобола).

Екатеринбург занимает площадь в 491 квадратный километр.

Расстояние до Москвы — 1667 километров.

Расстояние до Владивостока — 7635 километров.

Разница во времени с Москвой + 2 часа.

Климат: умеренно континентальный, с характерной резкой изменчивостью погодных условий, хорошо выраженными сезонами года. Средняя температура января —

16° С, а средняя температура июля + 18° С. Уральские горы, несмотря на их незначительную высоту, преграждают путь массам воздуха, поступающим с запада, из европейской части России. В результате Средний Урал оказывается открытым для вторжения холодного арктического воздуха и сильно выхолаженного континентального воздуха Западно-Сибирской равнины. А с юга сюда беспрепятственно проникают теплые воздушные массы Прикаспия и пустынь Средней Азии. Поэтому для Екатеринбурга и характерны резкие колебания температур и формирование погодных аномалий: зимой — от суровых морозов до оттепелей, летом от жары выше +30° С до холодов и дождей.

### 3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- **нежилые помещения** (литер Д, Д1), расположенные по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, дом 6**, общей площадью – 651,0 кв. м., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0000000:63933, номера на плане:

подвал – помещения №№ 1-17;

1 этаж – помещения №№ 1-16.

Характеристика нежилых помещений представлена в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Характеристика нежилых помещений

Характеристика административно – бытового корпуса	
Назначение помещения	Нежилое
Функциональное назначение	Торговое
Общая площадь, кв. м.	651,0
Этаж	Подвальный: 1-17; 1 этаж: 1-16
Этажность здания	3
Год постройки	1956
• Материал наружных стен	Кирпичные
• Перегородки	Кирпичные
• Фундаменты	Ленточный ж/б
• Перекрытия	Железобетонные
• Крыша	Шифер
• Полы	Плиточные
• Проемы	Окна ПВХ, двери ПВХ и деревянные
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Центральное
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Центральное
• Отопление	Центральное
• Вода (хол./гор.)	Центральное
Физический износ здания на 2015 г.	25 %
Архитектурное своеобразие	нет
• Состояние	Хорошее
• Ремонт	Требуется мелкий косметический ремонт

*Источник информации: данные предоставлены Заказчиком.*

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

## 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** – это разумное, вероятное и разрешенное законом использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для оцениваемого объекта заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
  - объект должен быть реконструирован;
  - объект должен использоваться по другому назначению;
  - продолжение текущего использования объекта.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что оцениваемый объект находится в состоянии объекта введенного в эксплуатацию и предназначен для использования в качестве коммерческих помещений торгового назначения. Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению, так как это предполагает под собой привлечение значительного объема дополнительных инвестиций, что экономически неэффективно.

***Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве коммерческих помещений в виде торговых помещений или помещений сферы услуг.***

## 5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

### 5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ( $C_{16г}$ ):

$$C_{16г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - I_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем. уч.}}$  – стоимость земельного участка;

$C_{\text{ПВС}}$  – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

$I_0$  – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости

единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее рыночной стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустранимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Физический износ** является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

**Функциональный износ** представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ** представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

## 5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

- 1) Поправка на время совершения сделки;
- 2) Поправка на местоположение;
- 3) Поправка на качество;
- 4) Поправка на износ;
- 5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;

2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

### **5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости**

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

**NOI** – чистый операционный доход год;

**R** – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.  
 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.  
 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.  
 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.  
 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_L + K_P + K_Y, \text{ где:}$$

$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  - норма возврата;

$K_L$  – компенсация за низкую ликвидность;

$K_P$  – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_Y$  – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка коммерческой недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

**Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.**

## 6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки является право собственности на:

- **нежилые помещения** (литер Д, Д1), расположенные по адресу: **Свердловская область, город Екатеринбург, улица Студенческая, дом 6**, общей площадью – 651,0 кв. м., назначение нежилое, кадастровый (или условный) номер 66:41:0000000:63933, номера на плане:

подвал – помещения №№ 1-17;

1 этаж – помещения №№ 1-16.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Цены предложений аналогов 1, 2, 3 и 4 представлены на продажу без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи без НДС, руб.	-	8 500 000	35 000 000	21 840 000	65 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	69 672	53 191	65 000	64 293
Общая площадь, кв. м.	651	122	658	336	1 011
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, ул. Кировоградская	г. Екатеринбург, ул. Бебеля	г. Екатеринбург, ул. Циолковского	г. Екатеринбург, ул. Горького
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>

### Корректировка цен сопоставимых объектов для свободного назначения

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, передаваемые права, местоположение, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к.

анализировались мартовские (2016) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж:

### **1. Поправка на площадь**

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. Зависимость следующая, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв. м. этого объекта и наоборот. Проанализировав рынок объектов торговой недвижимости города Екатеринбурга, выставленных на продажу, оценщик счел правильным ввести поправку на площадь из расчета:

Диапазон площади аналога, кв. м.	Понижение/повышение стоимости объекта, %
до 100	-3
от 101 до 300	-1
от 301 до 1000	0

Исходя из вышесказанного, поправка взята с коэффициентом корректировки 0,97 относительно цены аналога 1. Ввиду того, что объект оценки и аналоги 2, 3 и 4 находятся в одном диапазоне по размерам площади (от 301 до 1000 кв. м.), то к ценам данных аналогов была применена поправка с коэффициентом корректировки 1.

### **2. Поправка на торг**

Данная поправка означает снижение первоначальной стоимости аналога объекта оценки в процессе переговоров между сторонами сделки. Среднерыночный размер поправки составляет 5-20%. Верхняя граница поправки применяется при слабонасыщенном рынке. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее минимальный коэффициент корректировки для коммерческой недвижимости в размере 0,93 к цене всех аналогов.

### **3. Поправка на условия финансирования**

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

### **4. Поправка на юридические права**

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты-аналоги, выставленные на продажу также как и объект оценки, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

#### 5. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Все аналоги, как и объект оценки, находятся в городе Екатеринбурге и расположены близко друг от друга. Коэффициент поправки относительно всех аналогов равен 1.

#### 6. Поправка на состояние объекта

Данная поправка учитывает снижение или увеличение первоначальной цены аналога объекта оценки в зависимости от состояния объекта. Стоимость того объекта выше, который находится в лучшем состоянии. В данном случае коэффициент корректировки 1 применен к аналогам, т.к. все аналоги также как и объект оценки находятся в хорошем состоянии.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения поправок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	8 500 000	35 000 000	21 840 000	14 560 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	69 672	53 191	65 000	64 293
Общая площадь, кв. м.	651	122,00	658,0	336,0	1 011
<b>Поправка на площадь объекта</b>	-	<b>0,97</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	67 582	53 191	65 000	64 293
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Цена с учетом корректировки	-	62 851	49 468	60 450	59 792
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	62 851	49 468	60 450	59 792
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	62 851	49 468	60 450	59 792
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, ул. Кировоградская	г. Екатеринбург, ул. Бебеля	г. Екатеринбург, ул. Циолковского	г. Екатеринбург, ул. Горького

Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	62 851	49 468	60 450	59 792
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	62 851	49 468	60 450	59 792
Количество корректировок	-	2	1	1	1
Вес	-	0,1429	0,2857	0,2857	0,2857
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	57 467				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	37 411 293				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

**37 411 293 (Тридцать семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести девяносто три) рубля.**

### 6.3. Доходный подход

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих выгод.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. от сдачи объекта недвижимости в аренду или размещении на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов или анализа дисконтированных потоков наличности.

Так как в основе метода капитализации лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж и после окончания владением.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, по аналогии с возвратом кредитов, возврат вложенных инвестиций принято делить на возврат вложенного капитала и получение дохода на капитал.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным методом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что объект оценки находится в хорошем состоянии, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

**NOI** – ежегодный чистый операционный доход;

**R** – коэффициент капитализации.

#### Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации

- 1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому;
- 2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы ( $A_g$ );
- 3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
- 4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
- 5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
- 6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
- 7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
- 8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеуказанной формуле.

#### Расчет базовой ставки арендной платы

Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: возможность торга, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, состояние объекта.

Исходя из этого, выявляется базовая ставка арендной платы.

В Таблице 6.3.1. приведено описание подобранных аналогов. Цены предложений по аренде аналогов 1, 3, 4 представлены без учета налога на добавленную стоимость (НДС). Цена предложения по аренде аналога 2 представлена с учетом НДС. Все расчеты произведены без учета НДС.

Таблица 6.3.1. Описание аналогов объекта оценки, внесение корректировок в цены аналогов и расчет рыночной арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м. аренды в год, руб.	-	11 400	10 201	10 250	12 000
Общая площадь, кв. м.	651	109,6	186,08	152,2	145
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>

Цена с учетом корректировки	-	11 058	9 895	9 942	11 640
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	11 058	9 895	9 942	11 640
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	11 058	9 895	9 942	11 640
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, ул. Куйбышева	г. Екатеринбург, ул. Шейкмана	г. Екатеринбург, ул. Циолковского	г. Екатеринбург, ул. Блюхера
<b>Поправка на местоположение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	11 058	9 895	9 942	11 640
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Поправка на состояние</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	11 058	9 895	9 942	11 640
Количество поправок	-	1	1	1	1
Весы	-	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>Справедливая стоимость 1 кв. м. аренды, руб./год.</b>	<b>10 634</b>				
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru">avito.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">avito.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">avito.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">avito.ru</a>

Таким образом, справедливая стоимость (без учета НДС) аренды 1 кв. м. нежилого помещения составляет:

**10 634 (Десять тысяч шестьсот тридцать четыре) рубля в год.**

Далее рассчитаем коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_n + K_p + K_y, \text{ где:}$$

$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  – норма возврата;

$K_n$  – компенсация за низкую ликвидность;

$K_p$  – компенсация за риск вложения в объект недвижимости ;

$K_y$  – компенсация за управление инвестициями.

### Определение очищенной от риска нормы дохода

В качестве безрисковой ставки дохода использована ставка рефинансирования ЦБ РФ, которая на дату оценки составляет 11%<sup>3</sup>.

### Определение нормы возврата

Норма возврата, рассчитана исходя из оставшегося срока службы объекта недвижимости по формуле:  $\Delta = 1/N$  (где N – оставшийся срок службы объекта).

Нормативный срок жизни объекта недвижимости 1-ой группы капитальности – 150 лет.<sup>4</sup>

Год постройки здания принят оценщиком – 1957 г.

Оставшийся срок службы составляет:  $150 - 59 = 91$  года. Тогда,  $\Delta = 1/92 = 0,01098$  или 1,10 %.

### Поправка на риск вложения в объект недвижимости

Таблица 6.3.2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости<sup>5</sup>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				x						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						x				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			x							
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		x								
Ускоренный износ здания	статичный				x						
Неполучение арендных платежей	динамичный				x						
Неэффективный менеджмент	динамичный					x					
Криминогенные факторы	динамичный			x							
Финансовые проверки	динамичный			x							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			x							
Количество наблюдений		0	1	4	3	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	12	12	5	6	0	0	0	0
<b>Сумма</b>		37									
<b>Количество факторов</b>		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		3,7									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости мы принимаем равной 3,7 %.

<sup>3</sup> Источник информации: <http://www.cbr.ru>

<sup>4</sup> Источник информации: <http://www.labrate.ru/misovets/sroki.zip>.

<sup>5</sup> По данным аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

### Поправка на неликвидность

Поправка на неликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной  $11/4=2,75\%$ , что соответствует 3-м месяцам экспонирования при продаже объекта. Принимается на основании исследования рынка недвижимости в г. Екатеринбурге.

### Компенсация за управление инвестициями

Ежегодная величина прибыли управляющей компании определена оценщиком на уровне 1,0 %.

Рассчитанный таким образом коэффициент капитализации составит:

Таблица 6.3.3. Расчет коэффициента капитализации

	R =	19,55%
Безрисковая ставка		11,00%
Норма возврата		1,10%
Риск на вложение в объект недвижимости		3,70%
Поправка на неликвидность		2,75%
Компенсация на управление инвестициями		1,00%

Ниже приведена Таблица расчета стоимости нежилых помещений методом капитализации.

Таблица 6.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Значения
1	Количество единиц площади, кв. м.	651,00
2	Рыночная арендная плата за 1 кв. м., руб./год	10 634
3	<b>Потенциальный валовой доход [(1) x (2)], руб.</b>	<b>6 922 611</b>
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% недоиспользования и неполучения платежей)	0,15
5	<b>Эффективный валовой доход, [(3) x (1-(4)/100)], руб.</b>	<b>5 884 219</b>
6	Условно - постоянные расходы:	0
	- налог на имущество (по данным Заказчика)	0
7	Условно - переменные расходы	398 852
	- коммунальные расходы (500 руб. м./год)	260 400
	- расходы на управление (2%)	138 452
8	<b>Чистый операционный доход [(5)-(6)-(7)], руб.</b>	<b>5 485 367</b>
9	Коэффициент капитализации	19,55%
10	<b>Стоимость объекта недвижимости, руб.</b>	<b>28 059 721</b>

### Коммунальные платежи

Коммунальные платежи представляют собой оплату электроэнергии, тепла, воды, абонентскую плату за телефон, оплату услуг охраны и уборки помещений. Расходы по коммунальным платежам приняты оценщиком на уровне 400 руб. за 1 кв. м. в год.

### Управление объектом

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Для нежилого помещения считаем расходы на управление объектом равными 2% от величины эффективного валового дохода.

*Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, составляет округленно на дату оценки:*

*28 059 721 (Двадцать восемь миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот двадцать один) рубль.*

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

**Сравнительный подход.** Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

*37 411 293 (Тридцать семь миллионов четыреста одиннадцать тысяч двести девяносто три) рубля.*

**Доходный подход.** Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации показал следующий результат:

*28 059 721 (Двадцать восемь миллионов пятьдесят девять тысяч семьсот двадцать один) рубль.*

**Затратный подход.** В Отчете оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство таких объектов не отражают адекватно реальную рыночную стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемого объекта.

**Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.**

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости нежилого помещения

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	9	1	0
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	1	0
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	9	1	0
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	2	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	2	0
<b>Сумма</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Сумма значений</b>	<b>52</b>		
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>0,87</b>	<b>0,13</b>	<b>0,00</b>
<b>Рыночная стоимость по подходам, руб.</b>	<b>37 411 293</b>	<b>28 059 721</b>	<b>0</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки в рамках использованных подходов, руб.</b>	<b>36 152 428</b>		

Таким образом, в результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на нежилые помещения общей площадью 651 кв. м., расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6, по состоянию на дату оценки 21 марта 2016 года, округленно составляет:

**36 152 000 (Тридцать шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей.**

## 8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

### 8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

### **8.2. Общая цель Отчета**

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

### **8.3. Конфиденциальность**

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

### **8.4. Положения об ответственности**

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

### **8.5. Освобождение от ответственности**

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

### **8.6. Дополнительные работы**

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

### **8.7. Описание имущества**

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

### **8.8. Скрытые характеристики и дефекты**

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

### **8.9. Заключительные положения**

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

*по моему мнению, справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на нежилые помещения общей площадью 651,0 кв. м., расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6, по состоянию на дату оценки 21 марта 2016 года, округленно составляет:*

***36 152 000 (Тридцать шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей.***

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

24 марта 2016 года.

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- 8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
15. Web-сайты агентств недвижимости.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1. Фотография оцениваемого объекта



## ***11.2. Сопроводительные документы***

**СВИДЕТЕЛЬСТВО** 66 АЖ 501734

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

**Дата выдачи:** 20.06.2014 г.

**Документы-основания:**

Акт приема-передачи объектов недвижимого имущества от 26.05.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Нежилые помещения. Номера на плане: подвал - помещения №№1-17, 1 этаж - помещения №№ 1-16. Площадь: общая - 651.0 кв.м. Назначение: нежилое  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6, литер Д,Д1

**Кадастровый (или условный) номер:**

66:41:0000000:63933

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/655/2014-177

**Государственный регистратор:**



/ Никитина Е. В. /

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Дата: 9 октября 2009 г.

636112



Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 011789\Д\21\ 1\001

1. **Описание объекта недвижимого имущества**
  - 1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение: -
  - 1.2. **Этаж (этажи)**, на котором расположено помещение: подземный - подвал; 1 этаж
  - 1.3. **Общая площадь помещения:** 651,0 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	Студенческая
Номер дома	6	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения	-	
Литера	Д, Д1	
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:** подвал: 1-17; 1 этаж: 1-16
- 1.9. **Предыдущие кадастровые (условные) номера** объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. **Примечание:** Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации ЕМУП БТИ на 14 мая 2002 г., с учетом частичной инвентаризации на 18 мая 2006 г. Площадь изменилась за счет уточнения размеров. Изменение нумерации помещ. в соответствии с требованиями техучета, ранее помещ. 1-20 - подвал, 1-16 - 1 этаж. В том числе возведены/оборудованы помещения: литер Д1 - общая площадь 8,20 кв.м. (расположение - 1 этаж, помещение(я) 15). Информация о наличии документов на возведение пристроя в ЕМУП "БТИ" отсутствует. Описываемый объект расположен в части многоквартирного дома (квартиры с 1 по 20).
- 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)

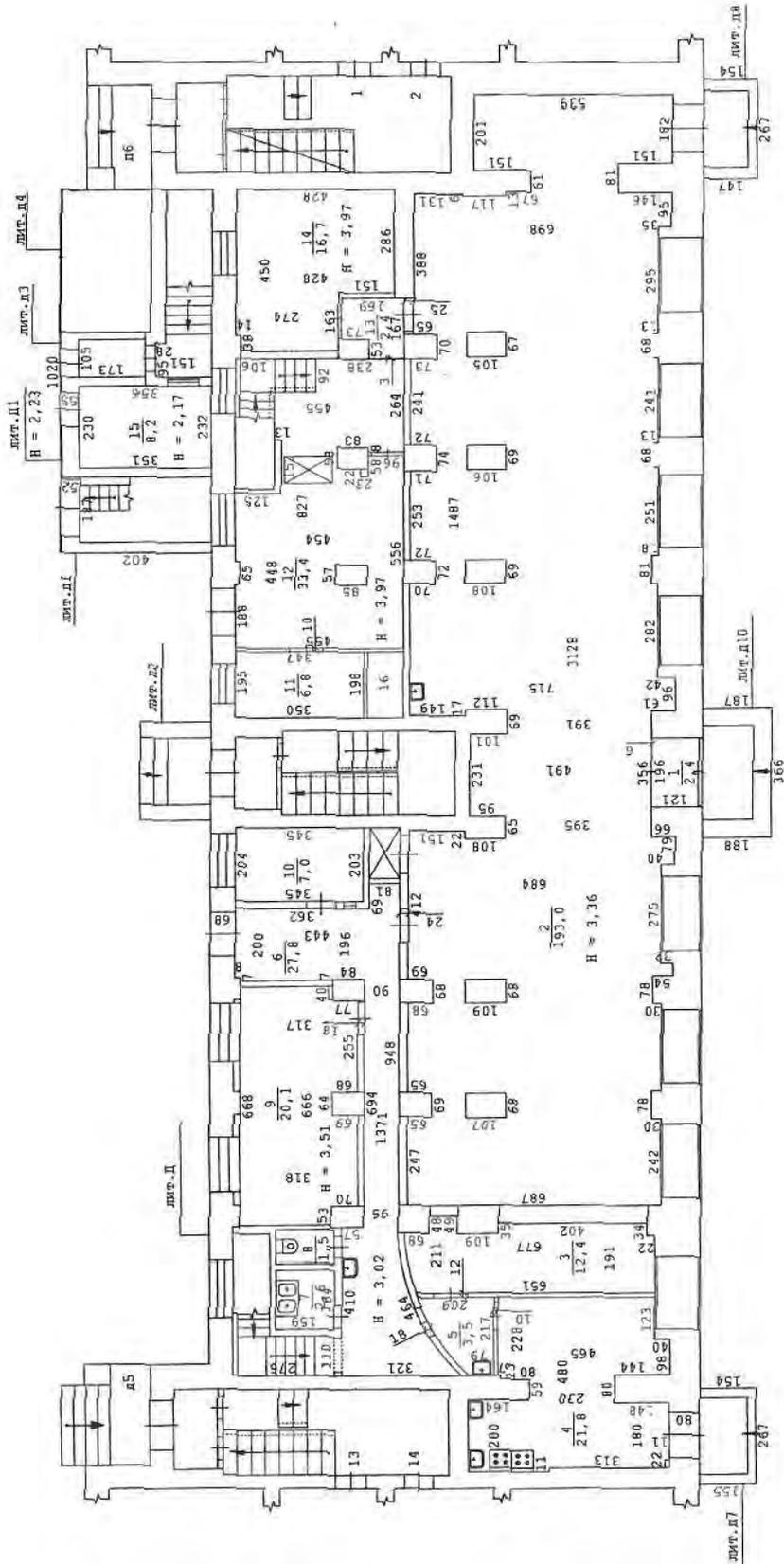
Заместитель начальника административно-правового отдела ЕМУП «БТИ», действующий на основании доверенности № 21 от 28.02.2009 И.В.Игошев:





# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: 0111789Д211 1001  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0111789Д211 1001  
 2. План расположения помещения на этаже (1 этаж улица Студенческая, д.6)



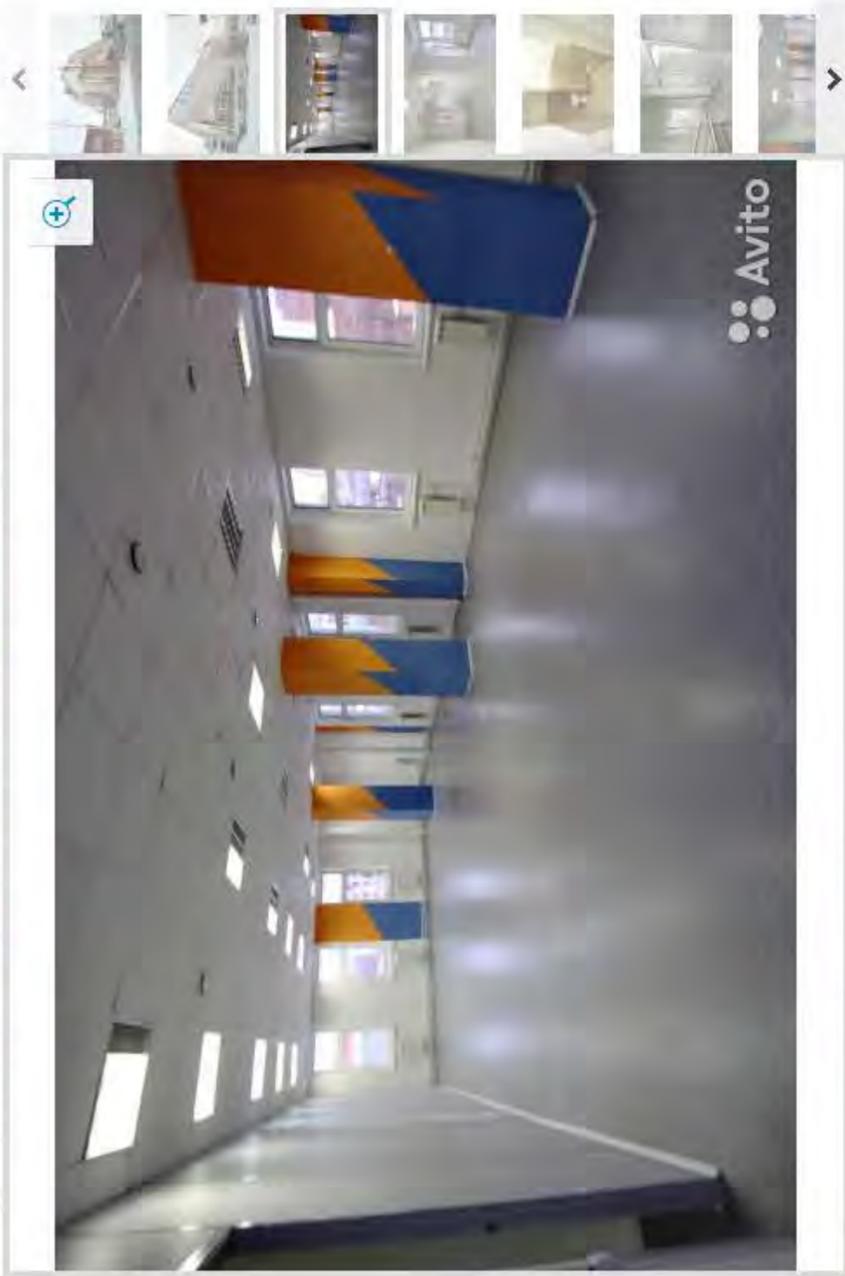
Заместитель начальника отдела кадастрово-инвентаризационного отдела ЕМУП «БТИ», действующий на основании доверенности № 21 от 29.06.2009 И.В.Ильин





# Помещение свободного назначения, 1011 м²

Размещено 16 марта в 19:44. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 1708, сегодня 5

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг **NEW**

Цена **65 000 000 руб.**

Агентство **частное лицо**  
на Avito с октября 2010

Контактное лицо Снежана Владимировна

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город Екатеринбург

Метро **Площадь 1905 года 600 м** **Геологическая 800 м** **Динамо 1.7 км**

Адрес Горького ул, 45А

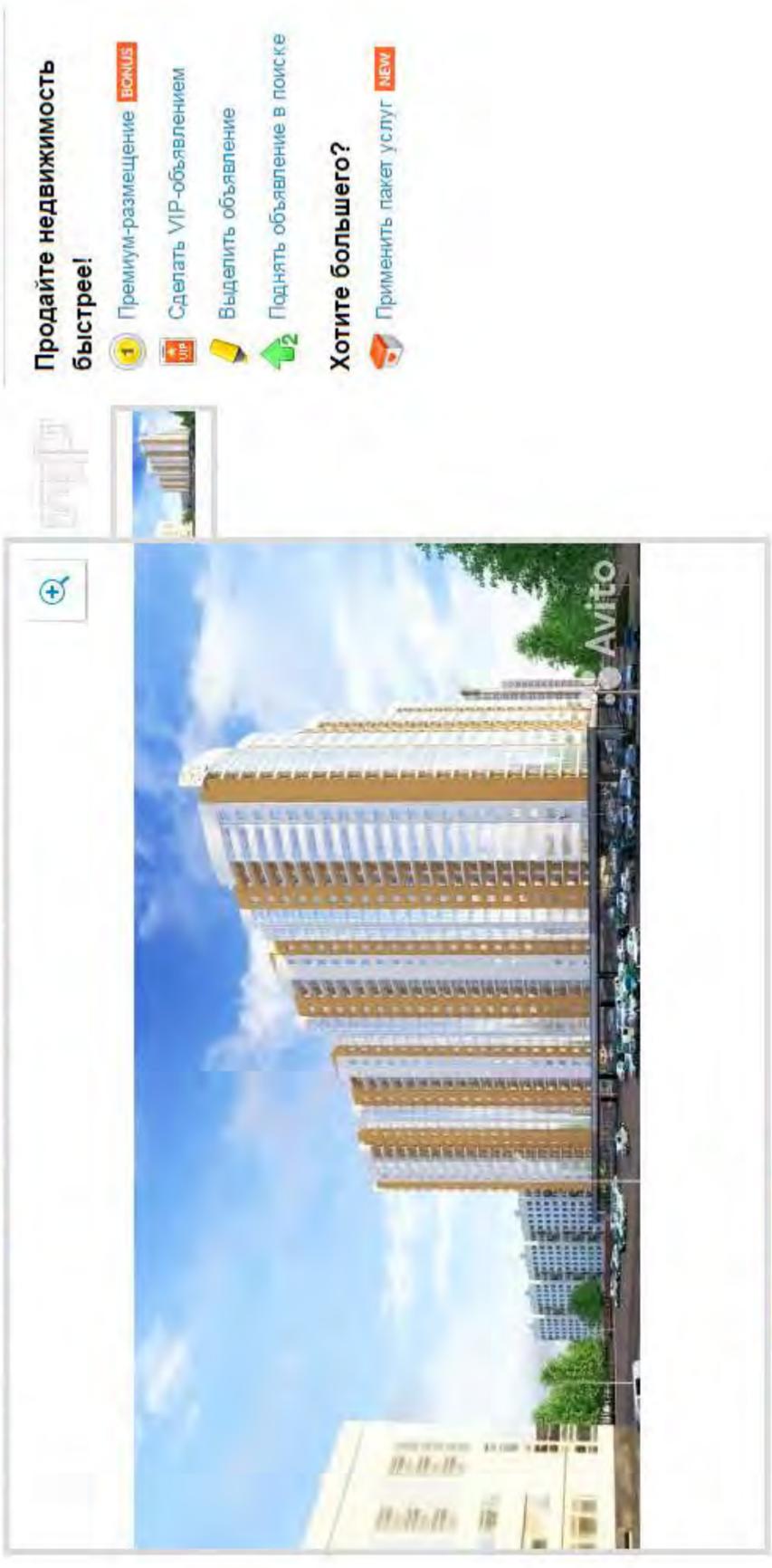


Все объявления в Екатеринбурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

# Коммерческая недвижимость в ЖК Das Haus, 336 м²

Размещено 16 марта в 09:33. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 218, сегодня 9



**Продайте недвижимость быстрее!**

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг **NEW**

Цена **21 840 000 руб.**

Агентство **Отдел продаж**  
на Avito с октября 2015

Показать телефон | Написать сообщение

Город Екатеринбург

Метро Чкаловская 300 м | Ботаническая 1.6 км | Геологическая 2.4 км

Адрес Циолковского ул, 57



# Торговое помещение, 658 м<sup>2</sup>

Размещено 9 марта в 13:50. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 325, сегодня 6

## Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

## Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Цена **35 000 000 руб.** ...

Агентство **Татьяна**  
на Avito с декабря 2012

Показать телефон

Город Екатеринбург

Метро Геологическая 4 км Динамо 2.6 км Уральская 2.7 км

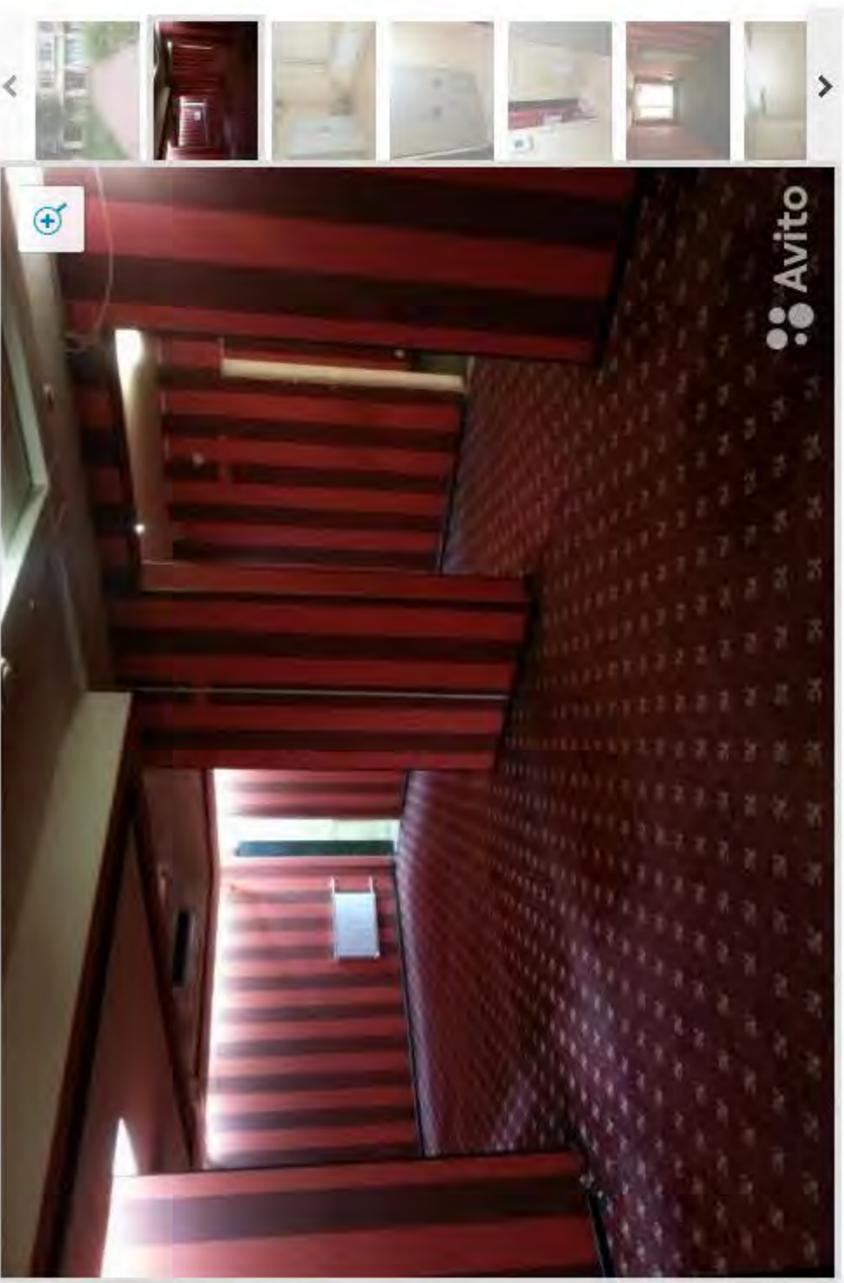
Адрес Бебеля ул., 124



# Помещение свободного назначения, 109.6 м²

Размещено сегодня в 12:26. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 193, сегодня 21



- Сдайте недвижимость быстрее!**
  - Премиум-размещение **BONUS**
  - Сделать VIP-объявлением
  - Выделить объявление
  - Поднять объявление в поиске
- Хотите большего?**
  - Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата **104 120 руб. в месяц**

Агентство **Андрей**  
Контактное лицо Таир  
Город Екатеринбург  
Адрес ул. Куйбышева, д.137

[Показать телефон](#)

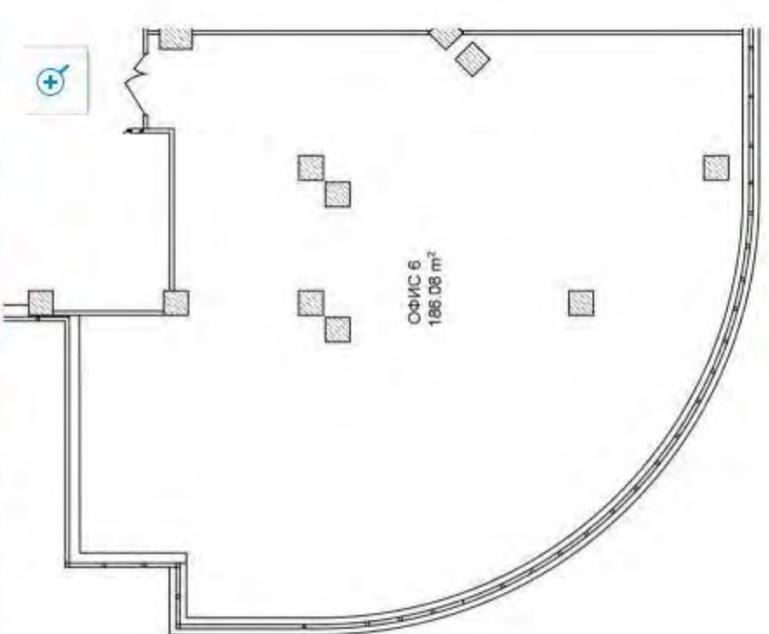


Все объявления в Екатеринбурге / ... / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

# Помещение свободного назначения, 186.08 м<sup>2</sup>

Размещено сегодня в 10:52. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 25, сегодня 25



- Сдайте недвижимость быстрее!**
- 1 Премимум-размещение **BONUS**
  - Сделать VIP-объявлением
  - Выделить объявление
  - Поднять объявление в поиске
- Хотите большего?**
- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата **158 185 руб. в месяц**

Агентство **Отдел продаж**  
на Avito с 19 февраля 2016

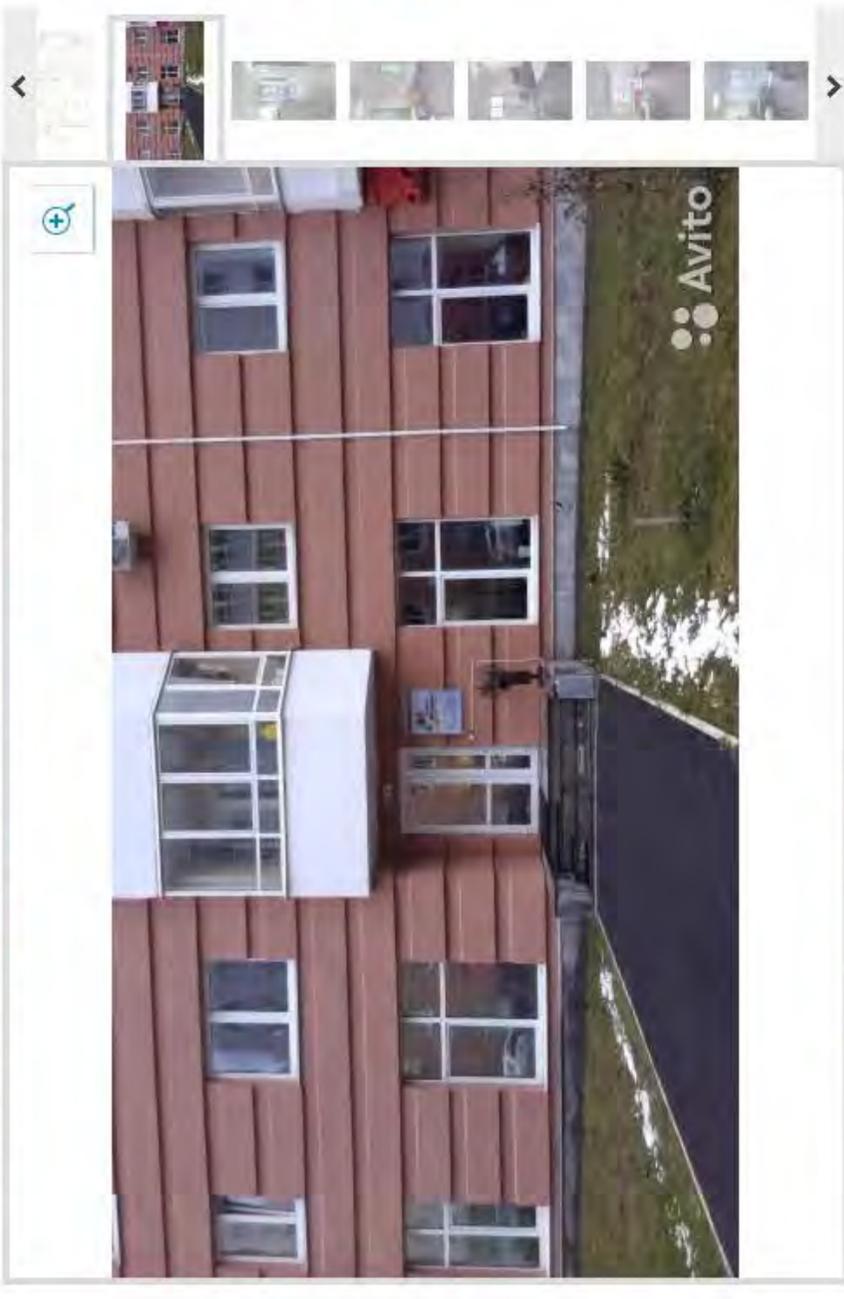
Показать телефон | Написать сообщение

Город Екатеринбург  
Метро Геологическая 1 км Чкаловская 1.7 км Площадь 1905 года 1.9 км  
Адрес Шейнкмана ул., 119



# Офис 152.2 м² рядом с метро. Собственник

Размещено сегодня в 07:30. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 144, сегодня 17

**Сдайте недвижимость быстрее!**

- 1 Премiuм-размещение **BONUS**
- UP Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата **130 000 руб. в месяц**

Агентство **REM**  
на Avito с 14 января 2016

Контактное лицо Отдел продаж  
[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

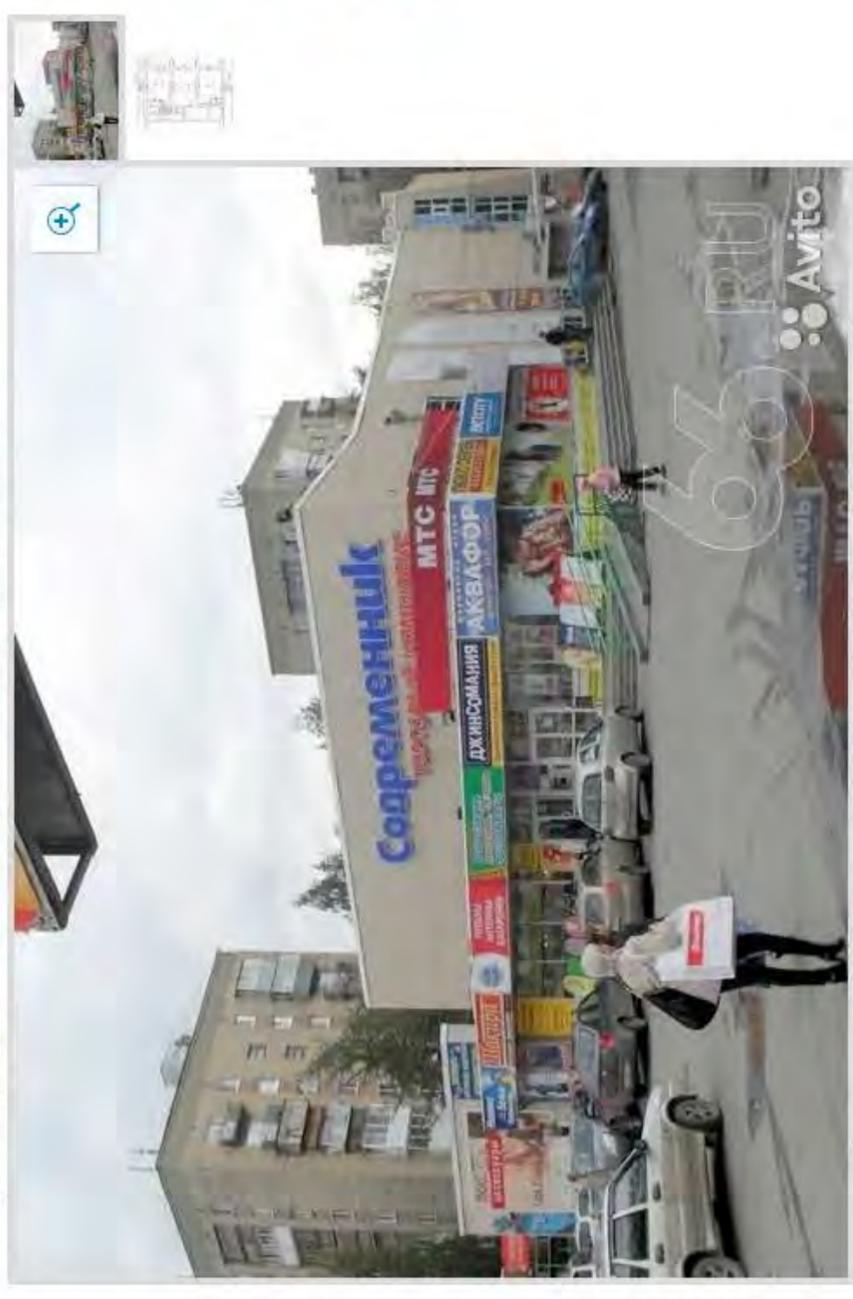
Город Екатеринбург  
Метро Чкаловская 400 м Ботаническая 1.9 км Геологическая 2.3 км  
Адрес Циолковского ул, 34



# Помещение 145 м², отд. вход, "Современник"

Размещено сегодня в 07:00. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 282, сегодня 30



Арендная плата **1 000 руб. в месяц**

Агентство **Антон**  
на Avito с сентября 2015

[Показать телефон](#)

Город Екатеринбург  
Адрес Блюхера ул, 32



## Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премимум-размещение **BONUS**
- vip Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- 2 Поднять объявление в поиске

## Хотите большего?

 Применить пакет услуг **NEW**



Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""  
(фирменное наименование)

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

5 0 8 7 7 4 6 6 6 2 7 0 2

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

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



Михайлова Г.М.  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/5 (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:** «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»  
**Юридический адрес:** 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12  
**ИНН** 7701814650

**Объект страхования:** Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:** убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не предусмотрена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

**Страховщик:**  
 ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.  
 г. Москва 2015г.

**Страхователь:**  
 ООО «ЦФК «Русь»»

Ратушный П.В.



# THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques  
Building Control  
Building Surveying  
Commercial Property Practice  
Environment  
Facilities Management  
Geomatics (incl. hydrographic)  
Housing Management and Development  
Machinery and Business Assets  
Management Consultancy  
Minerals and Waste Management  
Quantity Surveying and Construction  
Planning and Development  
Project Management  
Property Finance and Investment  
Research  
Residential Property Practice  
Residential Survey and Valuation  
Rural  
Taxation Allowances  
Valuation  
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,  
проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова  
Глава филиала  
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

*Маймаковой*

*Александре Александровне*

в том, что он(а) с „05“ апреля 2007 г. по „23“ ноября 2007 г.

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

*„Московской финансовой-промышленной академии (МФПА)“*

по программе *профессиональной переподготовки*

*„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“*

Государственная аттестационная комиссия решением от *23“ ноября 2007 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Маймаковой*

*Александровны*

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



Город *Москва*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС  
России по Московской обл. в городском округе Королёв

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«17» января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «24» мая 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0013973 \*



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Смирнова Александра Александровна**

**Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30**

**Объект страхования:** 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 (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 (Три миллиона) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.**

**Франшиза:** не предусмотрена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. 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 иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.  
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.  
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.  
г. Москва

**Страхователь:**

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

**Пронумеровано, прошнуровано и скреплено**

**печатью**

**64(Шестьдесят четыре) листа**

**«24» марта 2016 года**

**Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»**



**Г.А. Фомичев**

