



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 21-О/2017

от 07 марта 2017 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 03 марта 2017 года

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

Исполнитель: ООО «ЦФК «Русь»»

Москва, 2017 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,

e-mail: 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-17 от 28.02.2017г. 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 03 марта 2017 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.

07.03.2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
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
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	11
2.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА	14
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	16
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	16
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	20
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	21
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	25
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	30
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	32
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	32
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	32
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	32
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	32
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	32
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	33
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	33
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	33
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	33
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	34
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	35
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36
11.1. ФОТОГРАФИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	37

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	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
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, д. 6
Правовой статус	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	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	34 530 769 (Тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей.
Доходный подход	29 283 692 (Двадцать девять миллионов двести восемьдесят три тысячи шестьсот девяносто два) рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 03 марта 2017 года составляет:

34 006 000 (Тридцать четыре миллиона шесть тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 07 марта 2017 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-17 от 28.02.2017г. 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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2018 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 8 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
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

03 марта 2017 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

03 марта 2017 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 21-О/2017 от 07 марта 2017 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 несёт;

- 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: - 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
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества ЗПИФ
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	03 марта 2017 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: 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. 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. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. 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. 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. 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

1.14. Вид определяемой стоимости¹

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.

¹ 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

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к февралю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2017 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала прошлого года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В феврале 2017 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в январе). В строительстве также продолжилось снижение – в феврале, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в январе).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2017 г. реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В феврале 2017 г. ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в феврале 2017 г., по оценке, составил 27,5 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 16,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2017 г., по оценке, составило 10,2 млрд. долл. США, относительно января 2017 г. снизилось на 34,0 процента.

В феврале 2017 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в феврале, с начала года она составила 11,4% (в феврале 2016 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга

Рынок 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 до 2014 года отмечался постоянный рост производства, экономических показателей и доходов населения. Однако, нельзя не отметить что кризис 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.

Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга по-прежнему находится на переходном этапе своего развития (интенсивно данный рынок развивается в городе всего порядка 10-15 лет). Ввиду этого, определяя перспективы рынка офисных центров, следует ориентироваться, прежде всего, на уже устоявшиеся рынки крупных европейских городов.

Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы, но тем не менее опережает остальные города России по этому показателю (в том числе Санкт-Петербург, Новосибирск, Ростов-на-Дону и другие «миллионики»). Следует заметить, что значимых изменений в данном распределении за 2015 год и вторую половину 2016 года не произошло.

Обусловлено данное обстоятельство, в большей мере, сырьевым вектором развития российской экономики – прочие отрасли, базирующиеся преимущественно на среднем и малом бизнесе, существенно качественно и количественно отстают в своем развитии от стран Европы, что сразу сказывается на общем количестве компаний в этих отраслях. А ведь эти компании в основном и формируют спрос на офисные помещения. В Европе они доминируют, и их вклад в конечный ВВП страны оценивается в 70-80%.

Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга - итоги 2016 года

Кризисные тенденции на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии текущего года укрепились. Их основные причины, как и прежде, носят общеэкономический характер. Это сокращение объема инвестиций, числа организаций,

замедление развития оборота оптовой и падение розничной торговли и других индикаторов. Процессы эти существовали на рынке уже в 2015 году и текущая ситуация не прибавляет оптимизма.

Несколько парадоксально, но объемы ввода в конце 2016 года в сегменте офисной недвижимости, несмотря на ухудшение экономической ситуации, оказались высокими. Были сданы в эксплуатацию новые объекты, строительство которых началось еще в других рыночных условиях. Всего было введено около 50 тыс. кв. м. Последний раз аналогичный показатель фиксировался в начале 2012 года, на этапе посткризисного восстановления. Сегодня экономика переживает совершенно другой и весьма непростой период, поэтому новые здания начали работу, имея низкую долю реализованных площадей. Некоторые из них вообще введены в эксплуатацию без единой продажи и договора аренды.

Ввод новых объектов с низким уровнем заполнения стал основной причиной усиления темпов роста уровня вакантных площадей, который наблюдается уже с середины 2013 года. За последние шесть кварталов их объем в качественном сегменте увеличился с 12 % до 16 % (в абсолютном выражении с 72 до 135 тыс. кв. м.). Если рассматривать отдельно, то в классе А доля незанятых площадей составляет сегодня около 20%, в классе В+ она около 12 %, а в классе В – около 18 %. При этом качественный фонд сегодня – это примерно 45 - 50 % от всех площадей в классифицируемых офисных зданиях (то есть, не считая встроенно-пристроенных площадей, зданий госучреждений и зданий, арендопригодной площадью менее 2000 кв. м).

В таких условиях конкуренция на рынке оказывается крайне высокой, и чтобы привлечь арендаторов требуются существенные ценовые дисконты. Поэтому ставки в большинстве бизнес-центров и офисных комплексов города снижаются уже в течение четырех-пяти кварталов. Тенденция эта затронула все основные сегменты. В классе А диапазон цен составляет сегодня от 1 200 до 1 500 руб./кв. м/мес., тогда как в начале прошлого года он находился на уровне 1 400-1 600 руб./кв. м/мес. Ставки аренды в объектах класса В+ снизились за последний год с 1 280 до 1 040 руб./кв. м/мес., то есть на –23 %.

Управляющие компании бизнес-центров (объектов, находящихся в единой собственности) сдают в аренду площади, имея четкие финансовые планы и выстраивая ценовую политику, в зависимости от наполняемости объекта. В отличие от них инвесторы, владеющие небольшими площадями в офисных комплексах класса В, наоборот, предпочитают выходить на рынок с завышенными ценовыми ожиданиями, несмотря на то, что здание также может иметь низкую степень наполненности. Поэтому такие объекты реализуют площади медленнее, а разброс цен в них может достигать до двукратного. Тем не менее, снижение ставок аренды в классе В началось раньше, чем в более качественных объектах, однако темпы процесса были не столь высокими.

За последние шесть кварталов стоимость аренды офисных помещений в этом массовом сегменте подешевела в среднем на –17,7 %: с 1 060 руб./кв. м/мес. в январе 2014 года до нынешних 900 руб./кв. м/мес. В крупнейших офисных комплексах класса В, где уровень свободных площадей остается очень высоким, появились предложения занять площади на один год, оплачивая только коммунальные услуги. На другом «полюсе» находятся вновь построенные объекты, среди которых есть и такие, которые введены в эксплуатацию вовсе без резидентов по причине использования буквально «заградительной» ценовой политики. Ставки аренды в них при экспонируемом объеме площадей явно завышены, относительно рыночного уровня.

Если говорить о рынке продажи, то его нынешний кризис коснулся несколько с иной стороны. Начавшиеся в конце 2015 года явления в экономике прибавили к имеющимся проблемам снижение активности частных инвесторов. В условиях рынка с уменьшающейся доходностью от аренды и растущей альтернативной доходностью, они

все больше предпочитают последнюю. Банковские депозиты могут стать, если не способом приумножения средств, то, по меньшей мере, спасением их от инфляции. Тогда как инвестиции в недвижимость в среднесрочной перспективе приведут лишь к сокращению размера капитала, ввиду отсутствия капитализации и наличия эксплуатационных затрат. Среди покупателей офисов остается лишь часть компаний, которые предполагают приобретать помещения для собственной эксплуатации, и они сегодня рассчитывают на получение определенных дисконтов от продавцов.

Тем не менее, массового снижения цен на рынке продажи пока не наблюдается. Отрицательные корректировки коснулись только первичного рынка, где за последние полгода средний показатель снизился на -7% . Сейчас площади в строящихся административных зданиях можно приобрести в среднем за 69 200 руб./кв. м. В январе этот показатель составлял около 72 400 руб./кв. м. В то же время на вторичном рынке стоимость офисных помещений не снижалась. Цена квадратного в зданиях класса В, как и год назад, остается на уровне 65-70 тыс. руб./кв. м, а в классе С она выросла на $+6\%$ и составляет сегодня 52 000 руб./кв. м. Такое поведение продавцов связано с тем, что на вторичном рынке присутствует масса непрофессиональных инвесторов, которые зачастую увязывают цену на недвижимое имущество с общими инфляционными процессами на потребительском рынке.

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 $56^{\circ} 51'$ северной широты, $60^{\circ} 36'$ 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°C , а средняя температура июля $+ 18^{\circ} \text{C}$. 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 2016 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_{17r}):

$$C_{17r} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

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

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

$И_0$ – 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;
- неустраиваемый - 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 неустраиваемым. 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 неустраиваемым 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:

$$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$K_{\text{л}}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$ – 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, руб.	-	7 400 000	34 100 000	7 500 000	10 049 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	57 813	50 000	65 789	65 000
Общая площадь, кв.м.	651	128	682	114	154,6
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение, торговое	Нежилое помещение, торговое	Нежилое помещение, торговое	Нежилое помещение, торговое	Нежилое помещение, торговое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

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 (2017) 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	-7
от 101 до 300	-5
от 301 до 1000	0

Исходя из вышесказанного, поправка взята с коэффициентом корректировки 0,95 относительно цены аналогов 1,3,4. Ввиду того, что объект оценки и аналог 2 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 вероятный коэффициент корректировки для коммерческой недвижимости в размере 0,95 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 Калининском районе города Екатеринбурга 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.	-	7 400 000	34 100 000	7 500 000	14 560 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	57 813	50 000	65 789	65 000
Общая площадь, кв. м.	651	128	682	114,0	154,6
Поправка на площадь объекта	-	0,95	1,00	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	54 922	50 000	62 500	61 750
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	52 176	47 500	59 375	58 663
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	52 176	47 500	59 375	58 663
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	52 176	47 500	59 375	58 663
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район	г. Екатеринбург, Кировский район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	52 176	47 500	59 375	58 663
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	52 176	47 500	59 375	58 663
Количество корректировок	-	2	1	2	2

Веса	-	0,2000	0,4000	0,2000	0,2000
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	53 043				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	34 530 769				

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

34 530 769 (Тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей.

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 возратить 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.	-	12 000	9 600	13 333	12 000
Общая площадь, кв. м.	651	85	166,4	36,0	92
Поправка на торг	-	0,97	0,97	0,97	0,97
Цена с учетом корректировки	-	11 640	9 312	12 933	11 640
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	11 640	9 312	12 933	11 640
Назначение	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	11 640	9 312	12 933	11 640
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Студенческая, д. 6	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Первомайская	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Первомайская	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Студенческая	г. Екатеринбург, Кировский район ул. Ленина
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	11 640	9 312	12 933	11 640
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	11 640	9 312	12 933	11 640
Количество поправок	-	1	1	1	1
Веса	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Справедливая стоимость 1 кв. м. аренды, руб./год.	11 381				
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

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

11 381 (Одиннадцать тысяч триста восемьдесят один) рубль в год.

Далее рассчитаем коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ – норма возврата;

K_d – 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 10%².

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.³

Год постройки здания принят оценщиком – 1957 г.

Оставшийся срок службы составляет: $150 - 60 = 90$ года. Тогда, $\Delta = 1/90 = 0,01111$ или 1,11 %.

Поправка на риск вложения в объект недвижимости

Таблица 6.3.2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости⁴

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								x		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					x					
Несистематический риск											
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	0	0	0	2	4	2	1	1	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	8	20	12	7	8	0
Сумма		55									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		5,50									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости мы принимаем равной 5,5 %.

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.

² Источник информации: <http://www.cbr.ru>

³ Источник информации: <http://www.labrate.ru/misovets/sroki.zip>.

⁴ По данным аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной $10/4=2,50\%$, 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 =	20,11%
Безрисковая ставка		10,00%
Норма возврата		1,11%
Риск на вложение в объект недвижимости		5,50%
Поправка на неликвидность		2,50%
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	11 381
3	Потенциальный валовой доход [(1) x (2)], руб.	7 409 248
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% недоиспользования и неполучения платежей)	0,15
5	Эффективный валовой доход, [(3) x (1-(4))], руб.	6 297 861
6	Условно - постоянные расходы :	0
	- налог на имущество (по данным Заказчика)	0
7	Условно - переменные расходы	408 585
	- коммунальные расходы (400 руб. м./год)	260 400
	- расходы на управление (2%)	148 185
8	Чистый операционный доход [(5)-(6)-(7)], руб.	5 889 276
9	Коэффициент капитализации	20,11%
10	Стоимость объекта недвижимости, руб.	29 283 692

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:

29 283 692 (Двадцать девять миллионов двести восемьдесят три тысячи шестьсот девяносто два) рубля.

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 вычленить 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:

34 530 769 (Тридцать четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч семьсот шестьдесят девять) рублей.

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 в негарантированности 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:

29 283 692 (Двадцать девять миллионов двести восемьдесят три тысячи шестьсот девяносто два) рубля.

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	1	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	1	0
Сумма	45	5	0
Сумма значений	50		
Весовой коэффициент	0,90	0,10	0,00
Рыночная стоимость по подходам, руб.	34 530 769	29 283 692	0
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки в рамках использованных подходов, руб.	34 006 061		

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 03 марта 2017 года, округленно составляет:

34 006 000 (Тридцать четыре миллиона шесть тысяч) 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

неправомерных 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 визуальное 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 03 марта 2017 года, округленно составляет:

34 006 000 (Тридцать четыре миллиона шесть тысяч) 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.

07 марта 2017 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», 2016г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016;
15. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотография оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Дата: 9 октября 2009 г.

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0\11789\Д\21\ 1\001

636112



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 28.02.2008 И.В. Игошев

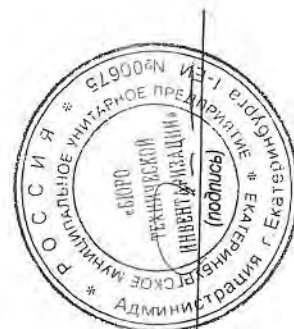
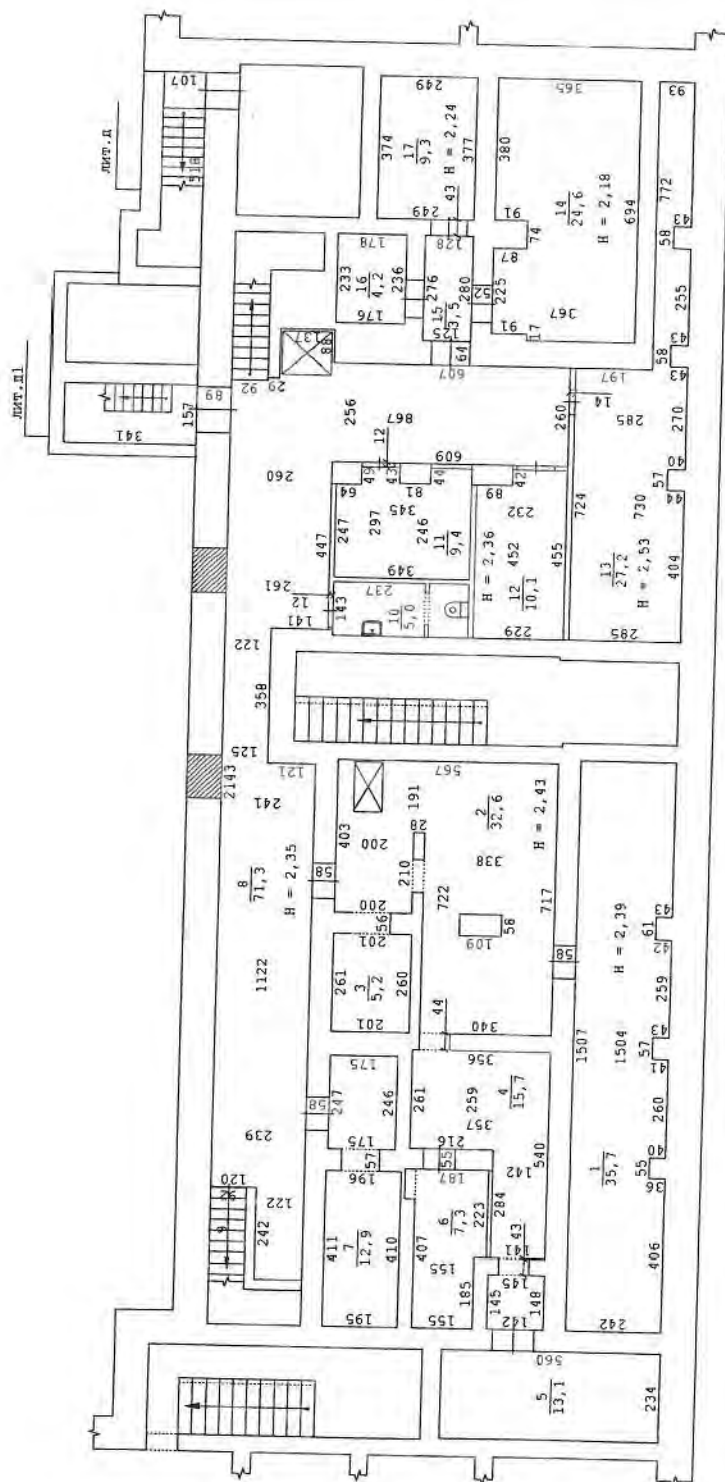


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 011789DV21. 1001

2. План расположения помещения на этаже (подвал улица Студенческая, д.6)

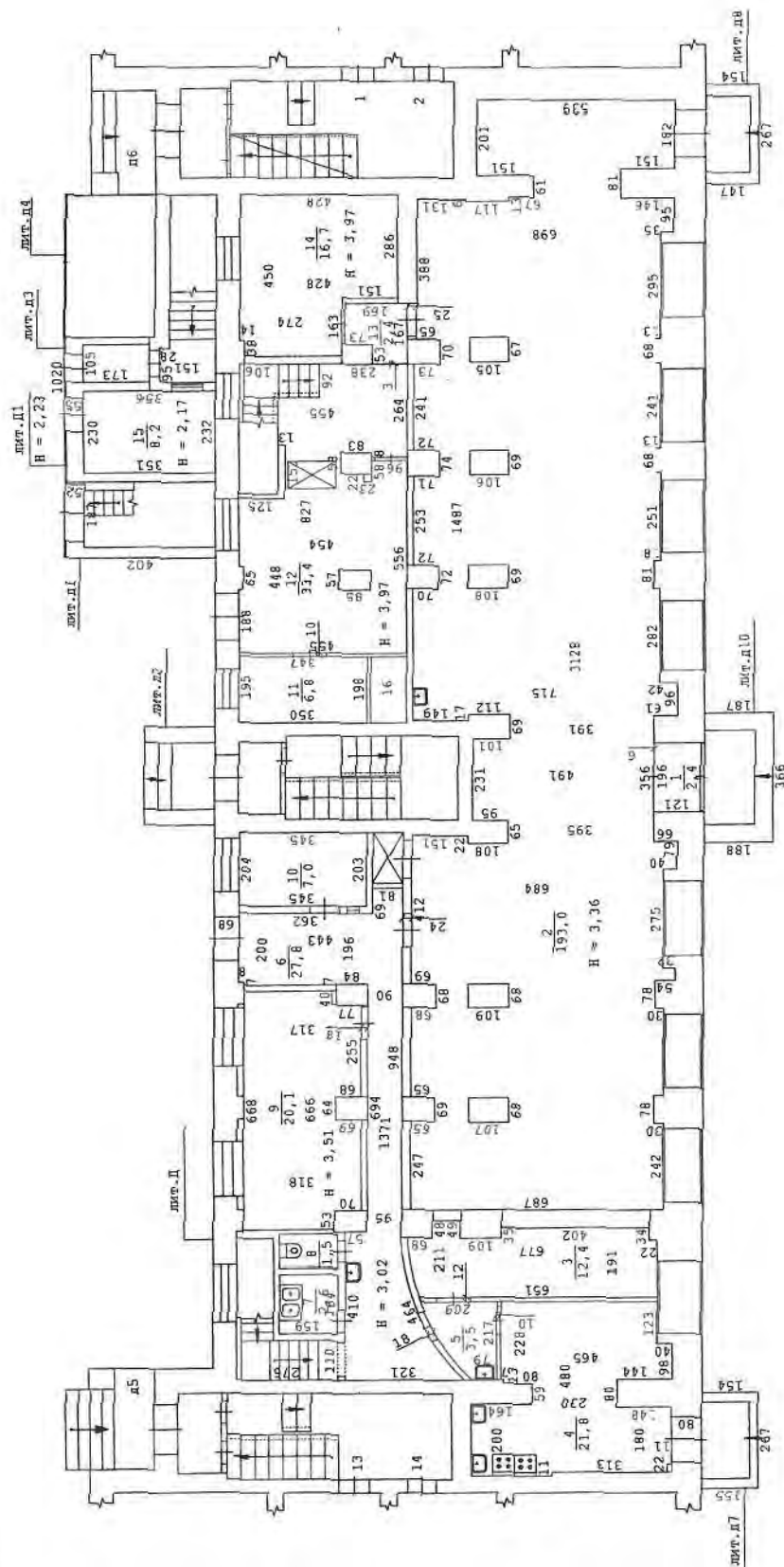


Заместитель начальника экспертно-правового
отдела МУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 21 от 23.02.2008 И.В.Игошев

Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: 011789/Д21/1001
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 011789/Д21/1001
 2. План расположения помещения на этаже (1 этаж улица Студенческая, д.6)



Масштаб 1:200



Заместитель начальника инженерно-технического отдела ЕМУП «БТИ», действующий на основании доверенности № 21 от 29.04.2009 г. И.И.Иванов





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

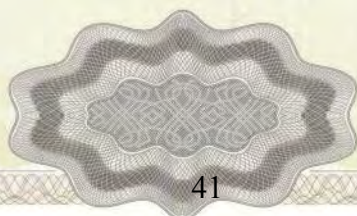
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/655/2014-177

Государственный регистратор:

/ Никитина Е. В. /



66 АЖ 501734



☆ В избранное



Номер в каталоге: 156375665

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



park-office.ru

FW: к отчету по ар...

продажа коммерче...

Магазин на продаж...

Магазин на продаж...

Магазин на продаж...

Магазин на продаж...

←

Я

www.domofond.ru

Магазин на продажу — Динамо метро : Domofond.ru

10 049 000 РУБ.

Магазин на продажу

ул Мамина-Сибирика, 101, Кировский, Екатеринбург, Свердловская область

Динамо 1,14 км

и проч., что также может обеспечить высокие клиентский трафик.

- Рядом с помещением расположена пожарная лестница с функцией автоматической разблокировки дверей при пожаре, что гарантирует дополнительную безопасность вам и вашим клиентам.
- Помещение обеспечено сплинкерной системой пожаротушения, системой оповещения и дымоудаления.
- Высота потолка — 4,5 м.

Отделка помещения:

Чистовая отделка помещения позволит вам максимально сократить время на переезд и без сбоев приступить к работе в новом офисе.

Пол — ламинат (32-й класс прочности), стены — обои под покраску, потолок — армстронг.

Местоположение:

БЦ «Манхэттен» расположен в центре Екатеринбурга - ул Мамина-Сибирика,101.

Рядом находятся остановки общественного транспорта.

В непосредственной близости: Арбитражный суд, Министерство строительства и развития инфраструктуры, МУГИСО.

Общий праздник — ФевроМарт! При оформлении договора по 31 марта 2017 года вы получаете один из подарков.*

- 3,1 м2 в подарок.
- 31% скидки на паркинг.
- сертификат на 310 тысяч рублей на услуги наших партнеров - спорткомплекс «AVS Кристалл»; «AVS Отель»; страховая компания «Выручим»; дачный поселок «Печкино».

*Подробности акции в офисе продаж

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 10 049 000 РУБ.

Цена за м²: 65 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 154,6 м²

Дата обновления объявления: 03/03/2017

Дата публикации объявления: 12/12/2016

Номер в каталоге: 175402999

Показать номер

В избранное

250 000 руб. за земельный участок

integrahome.ru

Яндекс.Директ

Дом под ключ за 3 месяца

Из зимнего леса от производителя!

13:33

03.03.2017

45

133 120 РУБ.

Магазин в аренду

Первомайская, 11, Кировский, Екатеринбург, Свердловская область

М

Динамо 1,05 км

Показать номер

В избранное



Торговое помещение, 166.4 м²

Сдам помещения общей площадью 166,4 кв.м. в административном здании по адресу: ул. Первомайская, 11. Помещения расположены на 1-м и 2-м этажах (торговые залы + подсобные помещения). Помещения в идеальном состоянии - сделан ремонт. Сан/узлы находятся на этаже. На здании имеется место для размещения рекламной вывески.

Услуги телефонной и интернет-связи предоставляют 4 провайдера.

Удобное расположение здания в Центре города, на пересечении улиц Первомайская - Тургенева, а также в рекреационной зоне "сад Вайнера" обеспечивает большую проходимость. Рядом проходят большие автомагистрали города: улицы Луначарского, пр. Ленина, Карла Либкнехта. Остановки общественного транспорта (троллейбус, маршрутное такси, автобус) находятся в шаговой доступности от объекта.

Помещение идеально подойдет для размещения офиса, торговой площади. Собственник.

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

52612

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk

g

f

t

g+

Аренда коммерческой недвижимости.

blackwood.ru



Информация о предложении

Цена: 133 120 РУБ.	Площадь: 166,4 м²
Цена за м²: 800 РУБ.	Дата обновления объявления:
Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ.	Дата публикации объявления 02/03/2107
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 177434541
Тип объекта: Магазин	

92 000 РУБ. Магазин в аренду

Ленина, 97/10, Кировский, Екатеринбург, Свердловская область
M Динамо 2,57 км

📞 Показать номер

★ В избранное

- Помещение расположено на пересечении улиц Тимирязевской и Пятницкой, в соседнем помещении располагается салон-магазин «Триколор ТВ», помещения «Коляда-театра», - через улицу Тимирязева располагается ювелирный магазин «585», аптека «Живика», алкомаркет «7 Пятниц»
- высокий автомобильный и людской трафик;
 - перед помещением имеется парковка;
 - площадь торгового зала составляет 63,6 м2, имеется кабинет площадью 10,6 м2, подсобное помещение площадью 7,5 м2.

Подходит под офис продаж, выставочный зал, магазин непродовольственных товаров, интернет магазин, магазин одежды.
Стоимость - 1000 руб./кв.м

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гулин Владимир - консультант по направлению "торговые помещения".
От собственника. Без комиссии.

АН "Агентство регионального развития".
Коммерческая недвижимость Екатеринбурга
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

💬 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 92 000 РУБ.	Площадь: 92 м²
Цена за м²: 1 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/03/2017
Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.	Дата публикации объявления: 26/12/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 176041131
Тип объекта: Магазин	

Аренда магазина у МЦК
Собственник

esoooffice.ru

Риндкс Директ

ЖК «Малая Истра»

95 + 14 =

ТЫС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС

ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ

СВОЯ КВАРТИРА

Подробнее об акции



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



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд,
д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

**ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	
Юридический адрес:	Москва, Фурманский переулок, д. 9/12	
ОГРН: 5087746662702		ИНН: 7701814650
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,14%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000,00 (Семь тысяч) рублей	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По страхованию финансовых рисков	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.	
По одному страховому случаю:	Не устанавливается	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		Не устанавливается.
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:		Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		☒ Единовременно не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора. Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом). 9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством		

Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может меняться от времени обновляться.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователя

/Г.А. Фомичев/



Представитель ООО «Зетта Страхование»:

В. Гладких

М.П.



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

Алекса́ндре Алекса́ндровне

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

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

"Московской финансово-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

Алекса́ндре Алекса́ндровне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

год 2007

Главная / О РОО

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Homep 01T-09514

Действительный член РОО

Homep 005340 от 24.05.2013

Дата регистрации в реестре: 17.01.2009

Московское региональное отделение

Применение дисциплинарных взысканий

[Посмотреть](#)

Основное место работы

Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь"

Должность: Оценщик

Контакты организации:

Телефон организации: (495) 788-14-40

[Подробнее](#)

Общий: 14, оценочный: 7

Страховая организация

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №С 223977 от 13.12.2006г.

Центр городов и стран Европы - 005240

Экспертиза

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



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.

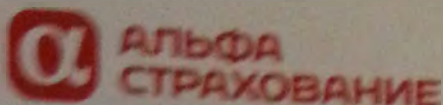
Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (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 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
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: 24 января 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

57 (Пятьдесят семь) листов

«07» марта 2017 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

