ОЦЕНЩИК
консалтинг·оценка

ОТЧЕТ № 279 от 13.06.2018 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ -

Нежилых помещений (Литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78, 90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35, 37-54, 59. Площадь: общая – 2782,2 кв. м. Назначение: учебно-научное. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14;

Права аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38

Заказчик: ООО «Управление Сбережениями» Д.У. Рентным ЗПИФ «Ключ»

Исполнитель: ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»

Дата оценки: 13.06.2018 г.

г. Тула

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О СООТВЕТСТВИИ 5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
2.1. Основание для проведения оценки 6
2.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 6
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 7
2.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки 8
2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице 11
4.2 Сведения об Исполнителе 11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 15
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ЗАКОНЫ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 16
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов, использованных при оценке 16
7.2. Описание местоположения объектов оценки 17
7.3. Описание участка земли, на котором расположено здание 30
7.4. Сведения об ограничениях (обременениях) права на земельный участок 32
7.5. Описание объекта капитального строительства 33
7.6. Сведения об износе и устареваниях 40
7.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки 43
7.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 43
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 44
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 45
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок объектов оценки. 45
9.2 Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки 52
9.3 Анализ рынка земельных участков 55
9.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок 56
9.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый земельный участок 57
9.3.3 Описание рынка аренды земельных участков 57
9.3.4 Основные выводы по анализу рынка земельных участков 58
9.4 Анализ рынка объектов капитального строительства 58
9.4.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат нежилые помещения 58
9.4.2 Обзор рынка недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки 62
9.4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект. 64
9.4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке оцениваемой недвижимости 70
9.4.5 Основные выводы и тенденции развития рынка оцениваемой недвижимости 72
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 73
10.1. Используемые термины и определения 73
10.2. Выбор и обоснование базы оценки 75
10.3. Общее описание подходов к оценке 75
10.4. Обоснование применения подходов к оценке 77
10.5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки 77
10.6. Перечень данных используемых при оценке с указанием источников получения 77
11. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОКС 79
11.1 Обоснование выбора применяемого метода в рамках сравнительного подхода 79
11.2 Описание выбранного метода 79

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

11.3 Выбор единиц сравнения 79
11.1 Описание объема доступных данных об объектах-аналогах и обоснование использованных объектов-аналогов 80
11.4 Расчет стоимости сравнительным подходом 82
12. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОКС 90
12.1 Обоснование выбора применяемого метода в рамках доходного подхода 90
12.2 Описание выбранного метода 91
12.3 Расчет стоимости доходным подходом 92
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ) 105
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 112
15. ПРИЛОЖЕНИЯ 112

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

1. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подготовивший данный отчет, подтверждает на основании своих профессиональных знаний и убеждений, что:

- анализ доступной информации, методология оценки, проведенные расчеты, профессиональное мнение и заключение оценщика, содержащееся в отчете, соответствуют требованиям действующего законодательства;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- оценка проведена в соответствии с Национальным Кодексом Этики оценщиков в РФ.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 19 от 24.05.2018 к Договору от 27.07.2009 г. № 01/09-03.

2.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1

Объекты оценки:			
Объект капитального строительства (ОКС)			
Наименование	***Общая площадь, м²***	***Право устанавливающие и право подтверждающие документы***	***Балансовая (остаточная) стоимость, руб.***
Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78,90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35,37-54,59. Площадь: общая – 2782,2 кв. м. Назначение: учебно-научное. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14 Кадастровый номер: 66:41:0704013:1232	2782,2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675910	12 348 484,42 (по состоянию на 31.05.2018)
Земельный участок			
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11 818 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38	1437,44[1]	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675930[2]	Нет данных
Имущественные права:	*На нежилые помещения:* Право собственности (общая долевая собственность: 1/1 (целая), 66-66-01/529/2008-468, 26.08.2008 г.) *На земельный участок:* Право аренды		
Правообладатель:	*На нежилые помещения:* Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Ключ», данные о которых		

[1] Площадь участка определена Заказчиком в Дополнительном соглашении № 19 от 24.05.2018 г. к Договору № 01/019-03 от 27.07.2009 г.

[2] Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости предоставлена весь земельный участок площадью 11818 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

	устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов *На земельный участок:* данные о правообладателе отсутствуют
Ограничения прав и обременение объектов недвижимости:	*На нежилые помещения:* Доверительное управление в пользу Управляющей компании «Управление Сбережениями» (общество с ограниченной ответственностью), доверительного управляющего Рентным Закрытым паевым инвестиционным фондом «Ключ», ИНН 7731191498. Дата государственной регистрации: 18.12.2009 г., номер гос. регистрации 66-66-01/529/2008-469. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта, – с 26.08.2008 г. по 31.12.2018 г. *На земельный участок:* Аренда, дата государственной регистрации от 01.11.2017 № 66:41:0704005:38-66/001/2017-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта, - с 01.11.2017 по 17.07.2065. Основание государственной регистрации – Договор аренды земельного участка № Т-319 от 19.10.2017г.
Оцениваемые права:	*На нежилые помещения*: Право собственности *На земельный участок:* Право аренды
Дата осмотра:	07.06.2018 г.
Дата оценки:	07.06.2018 г.
Период проведения оценки:	05.06.2018 г.– 13.06.2018 г.

2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78,90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35,37-54,59	
Затратный подход	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход	186 278 306 рублей
Доходный подход	148 668 140 рублей

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

2.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица 3

Наименование объекта оценки:	Справедливая[3] (рыночная) стоимость объекта оценки (с НДС), рублей:	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (без НДС), рублей:
Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78,90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35,37-54,59. Площадь: общая – 2782,2 кв. м. Назначение: учебно-научное.	**179 508 476 (Сто семьдесят девять миллионов пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят шесть) рублей,** **в том числе НДС 27 382 649 рублей**	**152 125 827 (Сто пятьдесят два миллиона сто двадцать пять тысяч восемьсот двадцать семь) рублей**
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв.м. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38	**0 (Ноль) рублей**	**0 (Ноль) рублей** [4]

2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, макроэкономические факторы, влияющие на рынок объектов оценки, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки, и не предоставленные Оценщику.
- Расчеты в рамках настоящего отчета осуществлялись с использованием программы Microsoft®Excel 2007. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей, однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое), поэтому возможны расхождения с указанными в тексте значениями при повторении расчетов на калькуляторе. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

[3] Стоимость имущества определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации».

[4] НДС не облагается.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

Заказчик оценки:	ООО «Управление Сбережениями» ОГРН 1027700012119 от 09.07.2002 г., место нахождения: 115035, г. Москва, Кадашёвская набережная, д. 30, этаж 3, часть ком. 1, офис 301	
Состав объектов оценки:		
Характеристика объекта капитального строительства (ОКС)		
Наименование	***Общая площадь, м²***	***Право устанавливающие и право подтверждающие документы***
Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78,90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35,37-54,59. Площадь: общая – 2782,2 кв. м. Назначение: учебно-научное. Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14. Кадастровый номер: 66:41:0704013:1232	2782,2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675910
Характеристика земельного участка		
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38	1437,44	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675930
Имущественные права:	*На нежилые помещения:* Право собственности (общая долевая собственность: 1 (целая), 66-66-01/529/2008-468, 26.08.2008 г.) *На земельный участок:* Право аренды	
Правообладатель:	*На нежилые помещения:* Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Ключ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов *На земельный участок:* данные о правообладателе отсутствуют	
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	*На нежилые помещения:* Оценка проводится исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным	

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

	правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления). *На земельный участок:* Право аренды
Ограничения прав и обременение объектов недвижимости:	*На нежилые помещения:* Доверительное управление в пользу Управляющей компании «Управление Сбережениями» (общество с ограниченной ответственностью), доверительного управляющего Рентным Закрытым паевым инвестиционным фондом «Ключ», ИНН 7731191498. Дата государственной регистрации: 18.12.2009 г., номер гос. регистрации 66-66-01/529/2008-469. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта, – с 26.08.2008 г. по 31.12.2018 г. *На земельный участок:* Аренда, дата государственной регистрации от 01.11.2017 № 66:41:0704005:38-66/001/2017-2 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта, - с 01.11.2017 по 17.07.2065. Основание государственной регистрации – Договор аренды земельного участка № Т-319 от 19.10.2017г.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Вид определяемой стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата осмотра:	07.06.2018 г.
Дата оценки:	07.06.2018 г.
Период проведения оценки:	05.06.2018 г.– 13.06.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	– Представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и не требуют дальнейшей проверки. Оценщик не несет ответственности за достоверность этой информации. – Оценщик не обязан проводить инвентаризацию объекта оценки. – От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им рыночная стоимость – При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на оцениваемое имущество в соответствии с предоставленными оценщику документами считается достоверным. – Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте. –От оценщика не требуется присутствия на судебных заседаниях или свидетельствовать иным образом по поводу состав-

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

	ленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд. –Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика. –В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной (справедливой) стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в данном отчете величина рыночной (справедливой) стоимости является ошибочной
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результат оценки будет использован для принятия хозяйственных решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Отсутствует

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике – юридическом лице

Таблица 5

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управление Сбережениями»
Краткое наименование	ООО «Управление Сбережениями»
ИНН/КПП	7731191498/ 770601001
ОГРН	1027700012119
Дата присвоения ОГРН	09.02.2002 г.
Адрес (место нахождения)	115035, г. Москва, Набережная Кадашевская, д. 30, этаж 3, часть ком. 1 офис 301

4.2 Сведения об Исполнителе

Таблица 6

Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1187154002683
Дата присвоения ОГРН	«07» февраля 2018 г.
Место нахождения	300041, г. Тула, ул. Менделеевская 1, офис 305
Почтовый адрес	300041, г. Тула, ул. Менделеевская 1, офис 305
Номер контактного телефона	+7 (4872) 36-10-90
Адрес электронной почты	ocenshik.tula@yandex.ru
Реквизиты юридического лица:	ИНН 7107124700, р/с 40702810766060102145 в Тульском отделении № 8604 ПАО Сбербанка г. Тула, к/с 30101810300000000608, БИК 047003608
Сведения о страховании ответственности юридического лица:	ПАО СК «Росгосстрах» полис серия 7100 № 2443208 от 07 мая 2018 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период страхования от 10.05.2018 г. по 09.05.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ОЦЕНЩИК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФИРМА «ОЦЕНЩИК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Количество штатных оценщиков	Четыре
<u>Сведения о специалистах, принимавших участие в оценке</u>	
Оценщик	
Ф.И.О.	Шогина Алла Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Состоит членом Ассоциации саморегулируемая организация «Экспертный совет», г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 12.01.2018 г. рег. № 2481
Документ, подтверждающий получение профессиональных	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №409250 по программе «Оценка стоимости

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

знаний в области оценочной деятельности	предприятия (бизнеса)» выдан 30.09.2000 года МИПК Российской экономической академии им. Плеханова 2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 29.03.2018 г. № 007512-1.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис серия 7100 № 2438690 от 22 декабря 2017 г. (действует с 11.01.2018 по 10.01.2019) на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика по месту нахождения юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор – ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК» 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, офис 305
Почтовый адрес оценщика	300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, офис 305
Номер контактного телефона оценщика	тел./: 4872-36-10-90 / 36-08-98
Адрес электронной почты оценщика	E-mail: ocenshik.tula@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Шогина А.С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шогина А.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик Шогина А.С. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.
Степень участия	Контроль за оформлением отчета об оценке, осмотр объектов оценки
Оценщик	
Ф.И.О.	**Галкина Виктория Германовна**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Состоит членом Ассоциации саморегулируемая организация «Экспертный совет», г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 05.02.2018 г. рег. № 2485
Документ, подтверждающий	1. Диплом о профессиональной переподготовке

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП № 341196 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 03.07.2002 года Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики 2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001198-1 от 07.12.2017 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис серия 7100 № 1610977 от 24.01.2018 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования от 25.01.2018 г. по 24.01.2019 г.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика по месту нахождения юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор – ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК» 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, офис 305
Почтовый адрес оценщика	300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, офис 305
Номер контактного телефона оценщика	тел./: 4872-36-10-90 / 36-08-98
Адрес электронной почты оценщика	E-mail: ocenshik.tula@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Галкина В.Г. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Галкина В.Г. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик Галкина В.Г. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Степень участия	Анализ рынка, выполнение расчетов, оформление отчета об оценке
Информация об иных, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сведения об организациях	Не привлекались
Сведения о специалистах	Не привлекались

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект капитального строительства соответствует всем техническим, санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в отчете об оценке.

3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

4. При оценке выводы делались на основании текущего использования объектов недвижимости.

5. От оценщиков не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться определенная ими рыночная стоимость

6. Оценщики не производили инвентаризационные обмеры объектов и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы, схемы и чертежи, приведенные в настоящем отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество и не следует полагаться на эти планы, схемы, чертежи в случае любого другого их использования.

7. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

8. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщиков и другие материалы настоящего отчета будут использованы ими исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

9. Оценщики и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на определяемую стоимость объектов.

11. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной (справедливой) стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанных в отчете интервалов неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в данном отчете величина рыночной (справедливой) стоимости является ошибочной.

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ЗАКОНЫ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. «ГК РФ часть 1» от 30.11.94 г. № 51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.01 г. 136-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с последующими изменениями и дополнениями).

4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями).

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20.005.15 г. № 297

6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20.05.15 г. № 298

7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭРТ от 20.05.15 г. № 299

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭРТ от 25.09.2014 г. № 611

9. Международные стандарты оценки 2011 (МСО 2011).

10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

11. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО ЭС, утвержденные Советом Ассоциации 24.05.2017 г., являющиеся обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

Обоснование применения стандартов: указанные выше стандарты обязательны к применению в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и уставом саморегулируемой организации, членами которой состоят оценщики.

Применение международных стандартов связано с тем, что данный стандарт определяет основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанного стандарта оценки допускалось в случаях необходимости применения и его соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов, использованных при оценке

Количественные и качественные характеристики объектов оценки устанавливались на основании следующих документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675910 (на нежилые помещения).
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675930 (на земельный участок).
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 20.01.2010 г. 66 АГ 991653
4. Технический паспорт нежилого помещения инв. №1/12012/Б/21/1/010 по состоянию на 12 апреля 2007 г.
5. Справка о балансовой стоимости на 05.06.2018 г. исх. № 18-935.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Копии документов, характеризующих объекты оценки, представлены в приложении к настоящему отчету. Фотографии объектов оценки приведены в разделе «Описание объектов оценки».

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной. Оценщики считают перечень использованных документов достаточным для проведения оценки. Недостаток информации восполнялся оценщиками сведениями из других источников, а также за счет имеющейся собственной базы данных фирмы и опытом оценщиков.

7.2. Описание местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в микрорайоне «ВТУЗгородок» Кировского района г. Екатеринбурга Свердловской области. Это административный центр Кировского района г. Екатеринбурга.

Рисунок 1

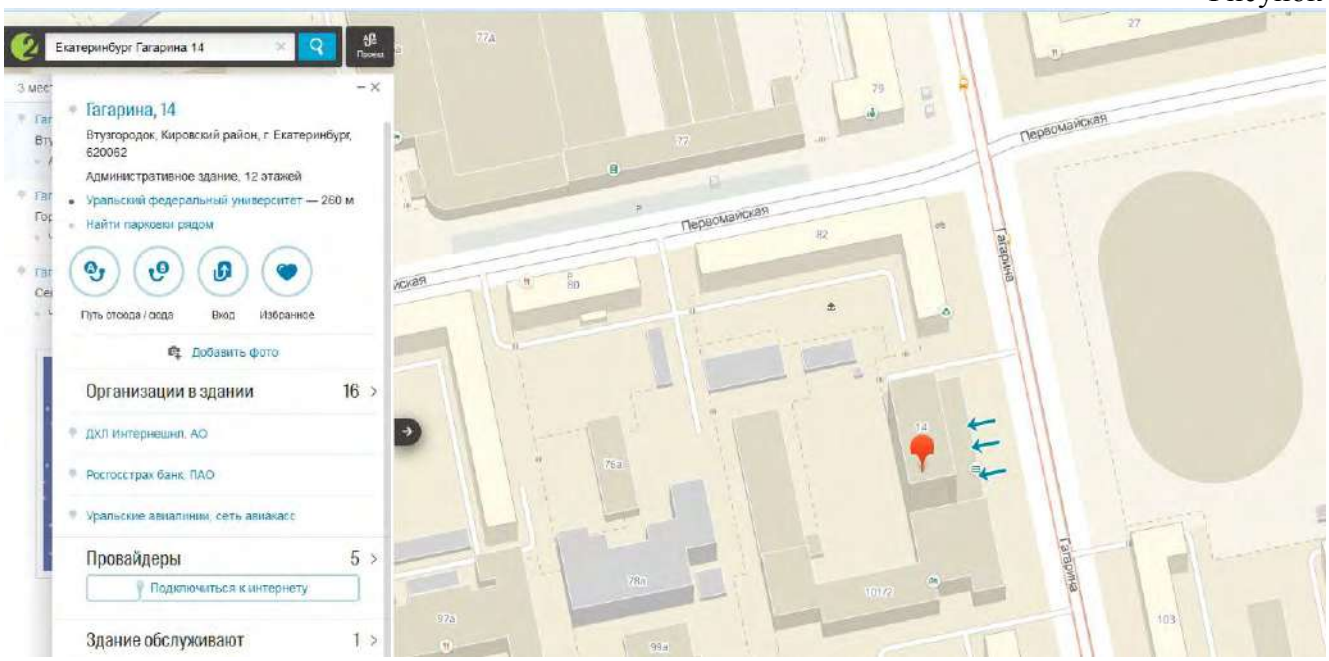


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки

Источник:
https://2gis.ru/ekaterinburg/search/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%20%D0%93%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2014/geo/1267273050394631/tab/geo?queryState=center%2F60.643952%2C56.844611%2Fzoom%2F18

Краткая характеристика г. Екатеринбурга Свердловской области

Общие сведения. Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России, административный центр Свердловской области, крупнейший административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является административным центром Уральского федерального округа. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Месторасположение. Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1667 км к востоку от Москвы. Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исети, на которой в пределах города образованы 4 пруда: Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Вторая по значимости река города — Патрушиха, впадающая в Исеть в районе Нижне-Исетского водохранилища, образует 2 пруда в микрорайоне УНЦ, 2 пруда в микрорайоне Елизавет, и пруд «Спартак» в микрорайоне Уктус, рядом с одноимённой горой. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке — Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе — Шувакиш, на западе — Здохня.

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

Город Екатеринбург и прилегающие территории (включая несколько населённых пунктов) образуют муниципальное образование город Екатеринбург, которое имеет статус городского округа.

Административно-политическое устройство. Город Екатеринбург и прилегающие территории (включая несколько населённых пунктов) образуют муниципальное образование город Екатеринбург, которое имеет статус городского округа.

Муниципальное образование город Екатеринбург делится на 7 административных районов:

1. Верх-Исетский
2. Железнодорожный
3. Орджоникидзевский
4. Кировский
5. Октябрьский
6. Чкаловский
7. Ленинский

Каждый район не является муниципальным образованием, а исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

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

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

Численность постоянного населения муниципального образования город Екатеринбург — 1 455 904 чел. (по состоянию на 2017 г.).

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

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

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта. С 1991 года в городе действует 6-й в России и 13-й в СНГ *метрополитен*.

Екатеринбургский метрополитен представляет собой одну линию, включающую 9 станций: Проспект Космонавтов, Уралмаш, Машиностроителей, Уральская, Динамо, Площадь 1905 года, Геологическая, Чкаловская, Ботаническая, протяженностью около 13 км. Это расстояние поезда преодолевают за 19 минут. Курсируя с севера на юг и обратно, они связывают четыре городских района: Орджоникидзевский, Железнодорожный, Ленинский и Чкаловский.

В будущем планируется запустить еще 2 линии. По количеству перевезенных человек метро Екатеринбурга занимает четвёртое место в России, уступая московскому, петербургскому и новосибирскому метро.

Трамвайная сеть появилась в городе в 1929 году и в данное время играет ведущую роль в системе городского транспорта. По состоянию на 2016 год функционирует 30 маршрутов, на котором работает 459 вагонов.

В Екатеринбурге действует 93 *автобусных маршрутов*, в том числе 30 — муниципальных (ЕМУП «МОАП»). В парке муниципального объединения автобусных предприятий насчитывается 537 автобусов.

Троллейбусное движение в Екатеринбурге существует с 1943 года. Функционируют 19 маршрутов, на которых работает 250 троллейбусов.

Также действует маршрут *городского электропоезда*, связывающий северо-западную (микрорайон Семь Ключей) и южную (микрорайон Елизавет) части Екатеринбурга.

Экономика. На конец 2011 года в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций; среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам 2010 года составила 26 097 рублей. За 2008 год её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года). Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %). В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения, но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек.

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

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В XVIII веке основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала XIX века появилось машиностроение, а во второй половине XIX столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты,

определившие отрасль специализации промышленности города — тяжёлое машиностроение. В годы Великой Отечественной войны Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из Центральной России и Украины, в результате чего произошло резкое усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел Россия», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», концерн «Калина».

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

Источник: Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург.

Рисунок 3. Краткая характеристика Кировского района г. Екатеринбурга

Источник: Яндекс. Карты
https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18

Кировский район города Екатеринбурга — один из семи административных районов города. Назван в честь Сергея Мироновича Кирова. Район располагается в восточной части Екатеринбурга.

Кировский район	
Герб	
Екатеринбург	
Год основания:	1943 год
Площадь:	45 км²
Перепись населения:	2015
Население:	↗223 615 чел.
Телефонные коды:	+7 343

Образован 26 июля 1943 года в связи с разукрупнением районов города Свердловска, необходимым из-за возросшей в годы войны численности населения. Кировский район был образован в восточной части города за счет разукрупнения Сталинского района.

На момент основания территория района составляла 38 кв. км, численность населения - около 50 тыс. человек, жилая площадь

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

- 158,8 тысяч кв. м. На территории района было расположено 14 промышленных предприятий, на которых работало 5253 человека. В районе работало 8 школ, 12 детских садов и яслей, больница на 75 коек, 6 поликлиник и амбулаторий, 4 библиотеки, 26 продовольственных и промтоварных магазинов, 24 столовых и одно кафе.

В настоящее время район занимает площадь 45 кв. км. В него входят часть центрального района города, жилые районы: Втузгородок, Пионерский, Комсомольский, Шарташский, Изоплит, Калиновский.

В Кировском районе 166 улиц общей протяженностью 217 км, 5 транспортных развязок, 4 автодороги, 153 остановки общественного транспорта, 84 светофорных объекта.

Транспорт. Общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Пассажирские перевозки осуществляют 20 трамвайных, 6 троллейбусных и 19 автобусных маршрутов. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки.

Экономика. Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе:

- ФГУП «Вектор»
- ОАО «Уралобувь»
- ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат»
- ОАО Завод ЖБИ «Бетфор»
- ОАО «Уральский электронный завод»
- ФГУП «Уральский электромеханический завод»
- ОАО «Средуралмебель»
- ОАО «Свердловский молочный комбинат»
- «Медтехника»
- ЗАО «Уралкомпрессормаш»

На территории Кировского района находятся 5 муниципальных библиотек: Библиотека № 17 (Библиотечный информационный центр «Кировский»), Детская библиотека № 18, Библиотека № 19 им. А. П. Чехова, Детская библиотека № 20, Библиотека № 21 «Очаг»; библиотеки высших учебных и научных заведений.

Источник: Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Екатеринбург)
Кировский район http://www.rieltkazna.ru/kirovsky_area

Локальное местоположение объектов оценки

Объекты оценки расположены в микрорайоне Втузгородок, который граничит с Центральным микрорайоном города («Центр»):

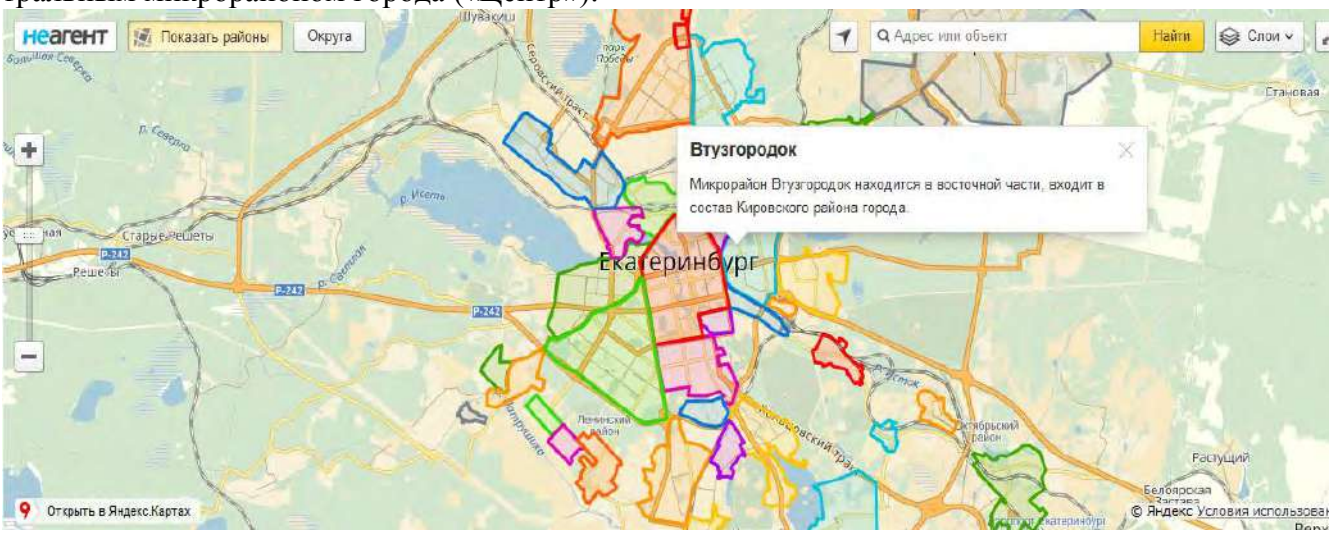


Рисунок 4. Карта микрорайонов г. Екатеринбурга. Втузгородок

Источник: Карта районов Екатеринбурга, микрорайоны города, пригородные населенные пункты http://neagent.info/ekaterinburg/karta

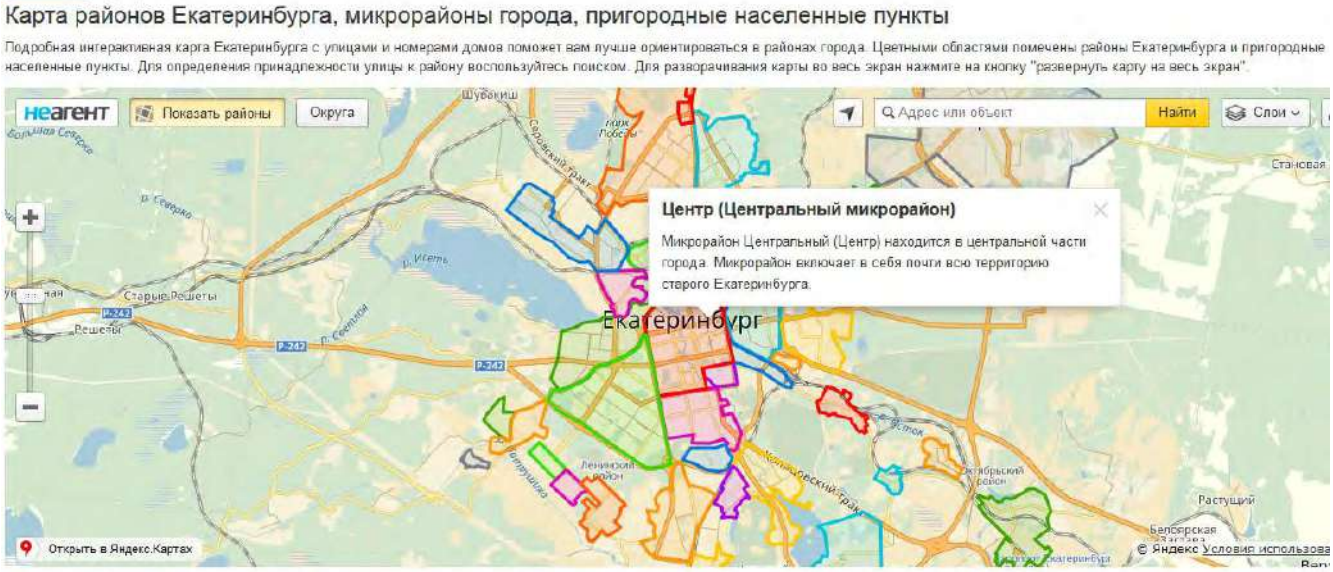


Рисунок 5. Карта микрорайонов г. Екатеринбурга. Центр

Источник: Карта районов Екатеринбурга, микрорайоны города, пригородные населенные пункты http://neagent.info/ekaterinburg/karta

Краткая характеристика микрорайона Втузгородок

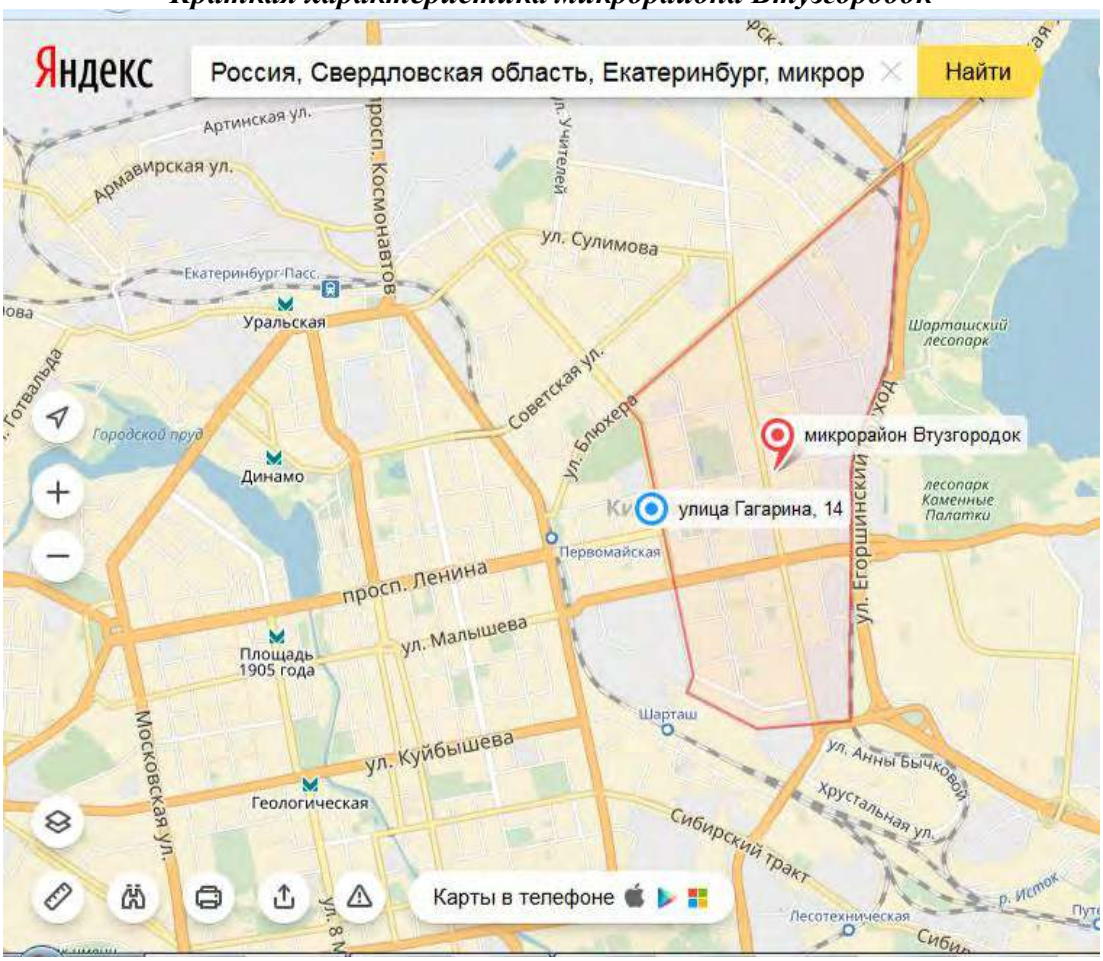


Рисунок 6. Расположение объектов оценки в микрорайоне Втузгородок

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Источник: Яндекс. Карты
https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18

Втузгородок — микрорайон города Екатеринбурга. Расположен в восточной части Кировского района Екатеринбурга, граничит с микрорайонами: Центр, Пионерский, Эльмаш, Шарташ, ЖБИ, Синие камни, Шарташский рынок.

Северо-западной границей района является улица Блюхера, юго-западной - улица Гагарина, южной — улица Вишнёвая и Сибирский тракт, с востока район ограничен железнодорожными путями, отделяющими его от ЖБИ и Берёзовского.

Магистральные улицы Втузгородка - улица Малышева, улица Комсомольская, улица Мира, улица Библиотечная, улица Гагарина, улица Блюхера, главная улица города - проспект Ленина связывает Втузгородок с Центром.

Пассажирские перевозки осуществляют 17 трамвайных, 7 троллейбусных и более 10 автобусных маршрутов. На территорию района планируется провести вторую линию екатеринбургского метро.

Современный Втузгородок – одно из самых престижных мест для проживания в Екатеринбурге, поскольку район располагает великолепной инфраструктурой. К услугам его жителей – многочисленные предприятия торговли и бытового обслуживания, учреждения здравоохранения, аптеки, банки, салоны красоты, рестораны и кафе.

С момента основания и по сей день Втузгородок имеет статус наукограда. Здесь расположен Президиум Уральского отделения Академии наук, 7 академических и 30 отраслевых научно-исследовательских институтов и проектно-конструкторских организаций. По сути, зданиями РАН застроена вся улица Софьи Ковалевской. Визитная карточка микрорайона – корпус УГТУ-УПИ - крупнейший городской ВУЗ известен далеко за пределами Екатеринбурга. Также на территории Втузгородка находятся: корпус Уральской юридической академии, Уральский гуманитарный институт, Уральский архитектурно-строительный колледж, Колледж транспортного строительства. В районе имеется большое количество общеобразовательных, музыкальных и художественных школ.

Престиж района во многом определяет хорошая экология. На территории Втузгородка нет промышленных предприятий, имеется большое количество зеленых насаждений, аллей, цветочных клумб. Здесь находится одна из главных «зеленых» достопримечательностей города – Дендрологический парк.

На территории Втузгородка сохранилось много сталинских домов. Несмотря на солидный возраст, эти дома до сих пор высоко ценятся на рынке. Значительную часть жилфонда Втузгородка составляют объекты индустриального домостроения «первой волны»: кирпичные и панельные хрущевки и брежневки. Жилых зданий типа «улучшенная планировка» в районе – единицы. Постепенно Втузгородок прирастает новыми квадратными метрами, однако, ввиду его компактности, площадок для строительства новых домов здесь крайне мало. Единственный крупный реализованный проект на территории Втузгородка – жилой комплекс «Университетский», расположенный на месте фабрики «Уралобувь».

Источник: Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Втузгородок_(Екатеринбург), Карта районов Екатеринбурга http://upn.ru/districts.htm, Втузгородок: интеллигентный микрорайон ***http://nedv.info/index.php?article=785&arts***

Оцениваемые нежилые помещения расположены по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14, оцениваемый земельный участок - Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14; пр. Ленина, 101, корп. 2.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Рисунок 7

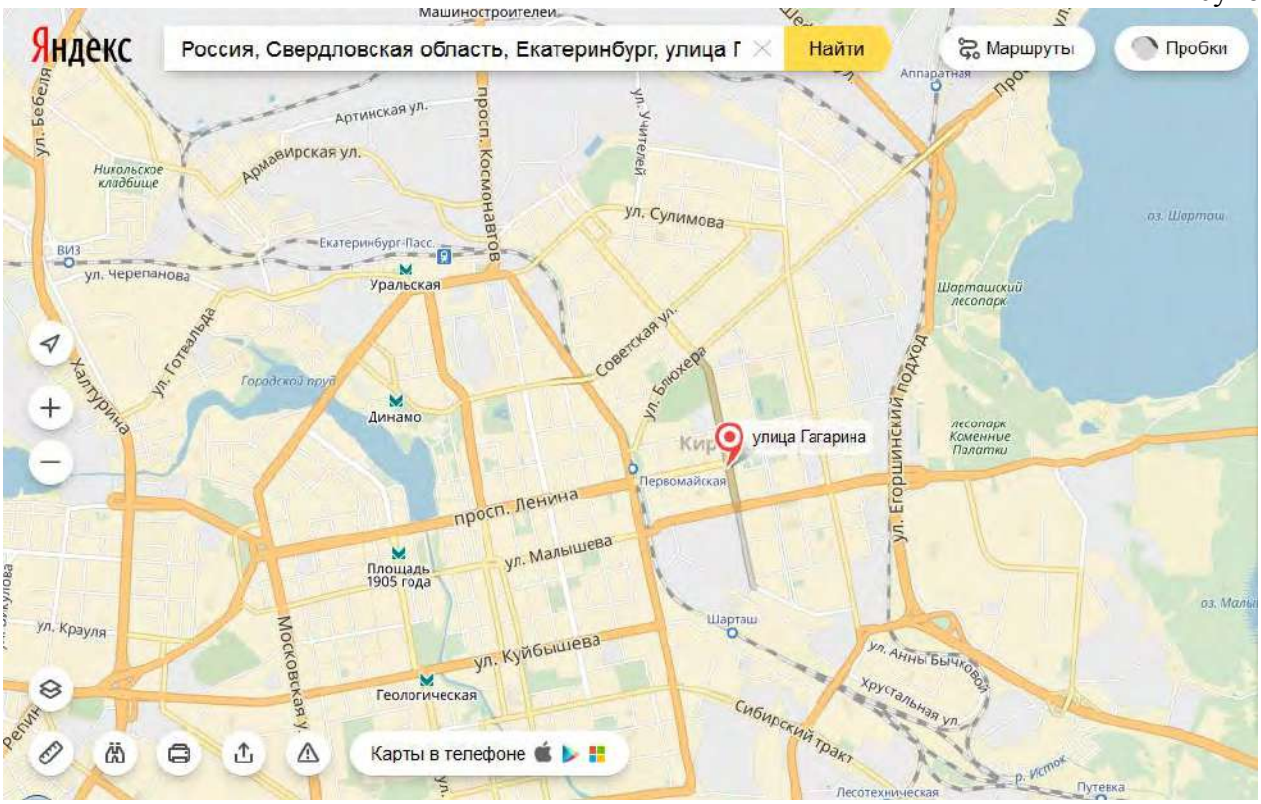


Рисунок 8. Улица Гагарина на карте города Екатеринбурга

Источник: Яндекс. Карты
https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18

Улица Гагарина названа так в честь первого космонавта Ю.А. Гагарина, была спланирована в 1930-е годы и на планах Свердловска 1939 и 1942 годов обозначена как застраиваемая. Изначально носила название «Кузбасская». На городском плане 1947 года обозначена застройка по чётной стороне между улицей Первомайской и проспектом Ленина. К началу 1960-х годов улица была полностью застроена. В 1961 году получила своё современное название.

Улица Гагарина начинается от улицы Уральской и пересечения с улицей Блюхера и заканчивается у улицы Вишнёвой. Вначале улица идёт с северо-запада на юго-восток между улицей Мира и Михайловским кладбищем, но после примыкания улицы Академической поворачивает к югу. На начальном участке пересекается с улицей Первомайской, в середине пересекается с проспектом Ленина и улицей Малышева. На улицу слева выходят улицы Академическая, Ботаническая, переулок Отдельный, Педагогическая и Библиотечная улица. Протяжённость улицы составляет около 2100 метров. Ширина проезжей части — две полосы в каждую сторону. На протяжении улицы имеются четыре светофора. С обеих сторон улица оборудована тротуарами.

Согласно карте градостроительного зонирования территории МО «Город Екатеринбург» здание, где расположен объект оценки – по ул. Гагарина, д. 14 - входит в зону Ц-1 «Зона обслуживания и деловой активности городского значения»:

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

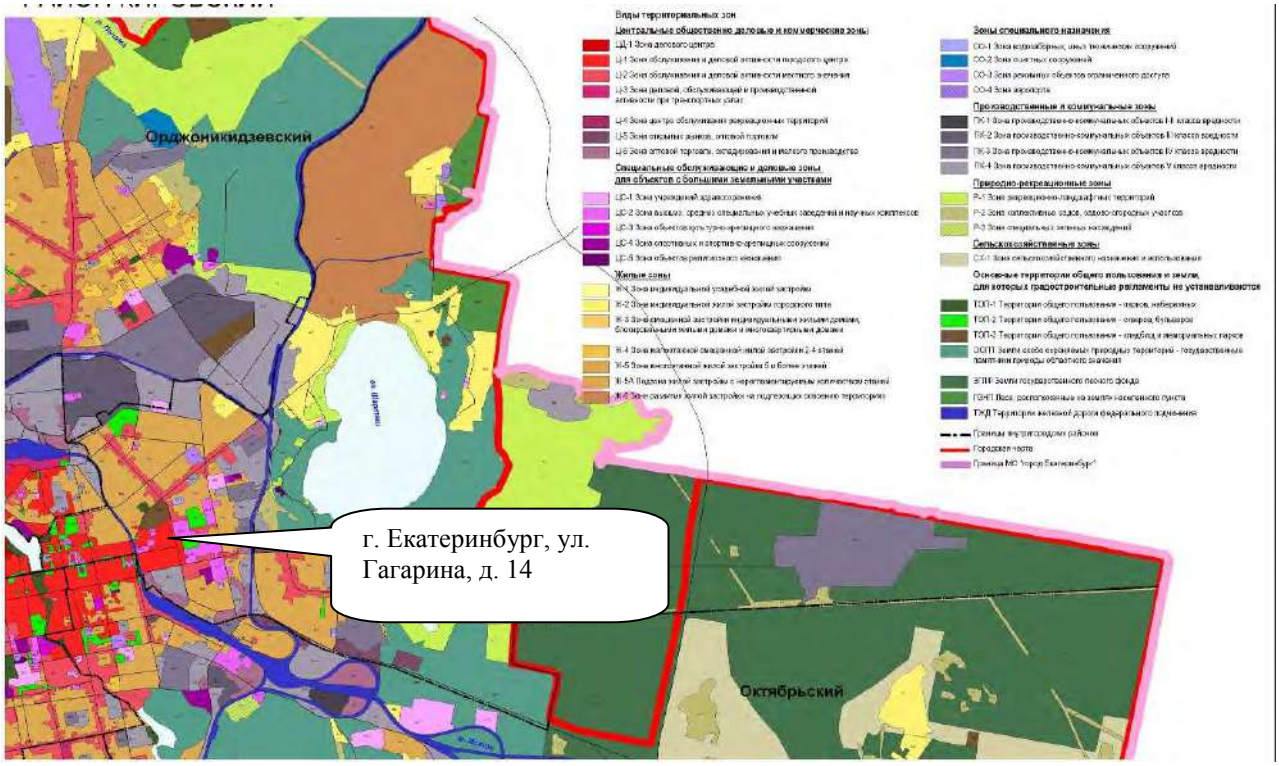


Рисунок 9. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Екатеринбург». Кировский район

Источник: Екатеринбургская областная Дума. Официальный сайт http://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b3331

Рисунок 10

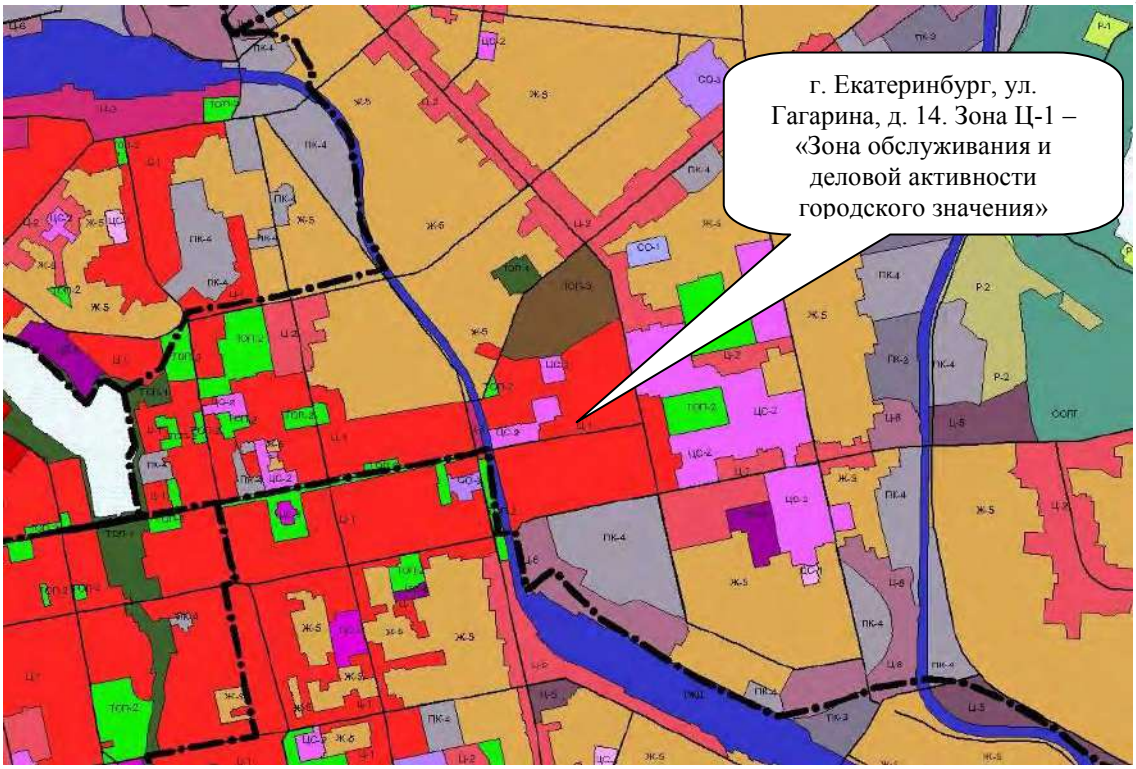


Рисунок 11. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Екатеринбург». Кировский район (укрупнено)

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Условные обозначения

Рисунок 12. Расположение объектов оценки на спутниковой карте

Источник: ***https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl***

Рисунок 13. Автостоянка

Источник: Карта Викимапия
http://wikimapia.org/#lang=ru&lat=56.844524&lon=60.644467&z=17&m=b&search=%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%20%D0%B3%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2014

Позади здания, в котором расположены нежилые помещения, имеется автостоянка: закрытая (электронные ворота открываются с пульта), только для сотрудников здания, бесплатная.

Рисунок 14

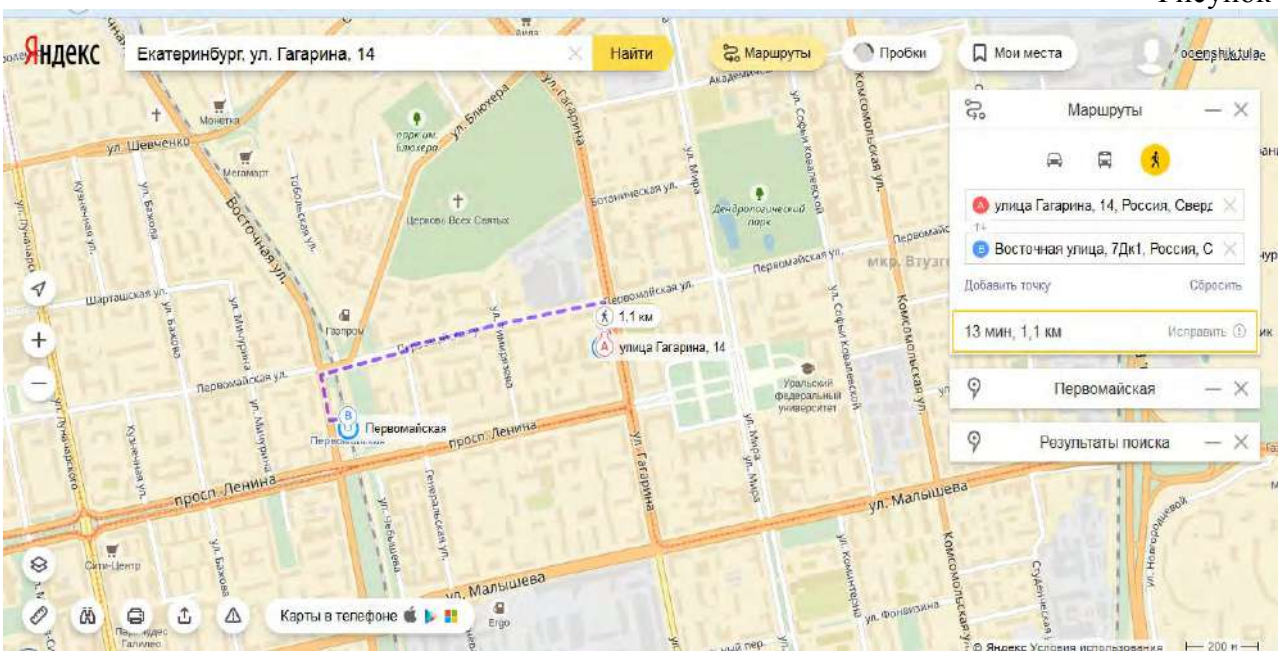


Рисунок 15. Расположение объектов оценки относительно ближайшей станции электропоездов.

Источник: Яндекс. Карты
https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18

До ближайшей станции электропоезда «Первомайская» – 1,1 км (ок. 13 мин. пешком).

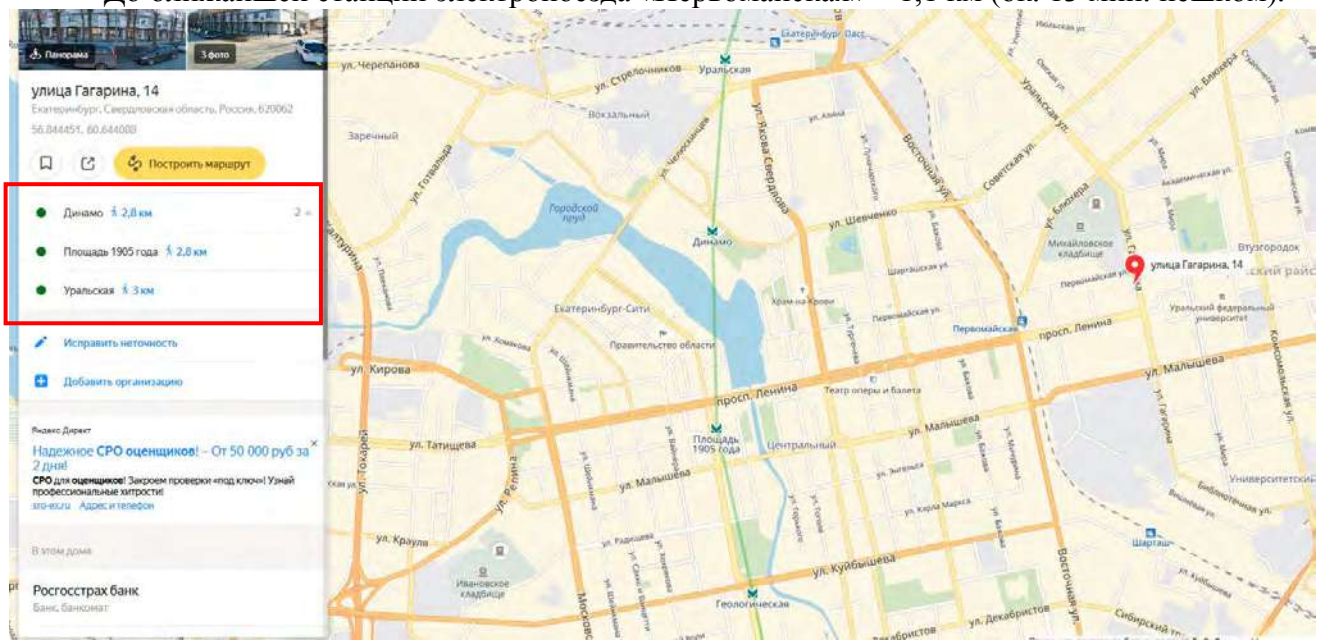


Рисунок 16. Расположение объектов оценки относительно станций метро.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Яндекс. Карты
https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18

Расстояние до станций метро. До м. Динамо – 2,8 км, м. Площадь 1905 года – 2,8 км, м. Уральская – 3,0 км пешком.

Рисунок 17

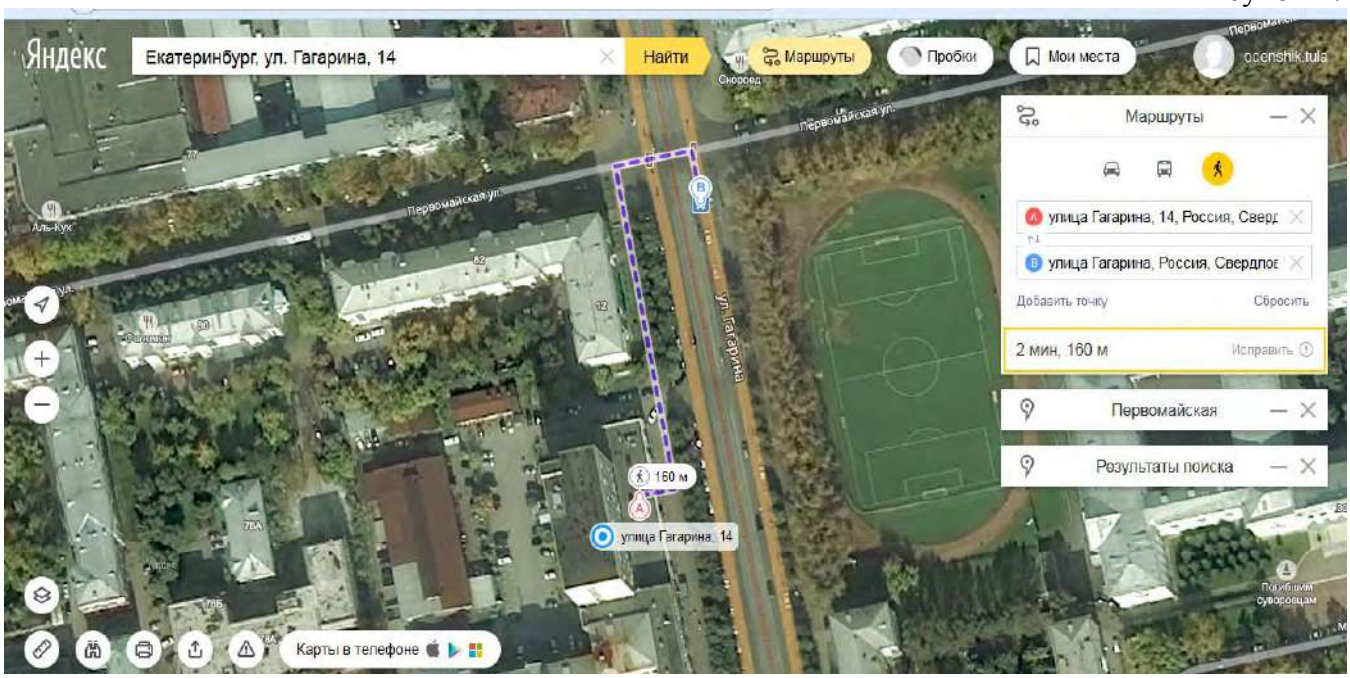


Рисунок 18. Расположение объектов оценки относительно остановок общественного транспорта

Источник: Яндакс. Карты ***https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?clid=2277361-225&mode=search&text=%D0%93%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2C14%20%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3&sll=37.618234%2C54.188942&sspn=0.126171%2C0.040420&ll=60.647929%2C56.845192&z=17&l=sat%2Cskl***

Ближайшие трамвайные остановки: ост. «Первомайская» – около 160 м. и ост. «Уральский федеральный университет» (ок. 200 м). Номера трамваев - №№ 18, 22, 23, 32, 4а.

Рисунок 19

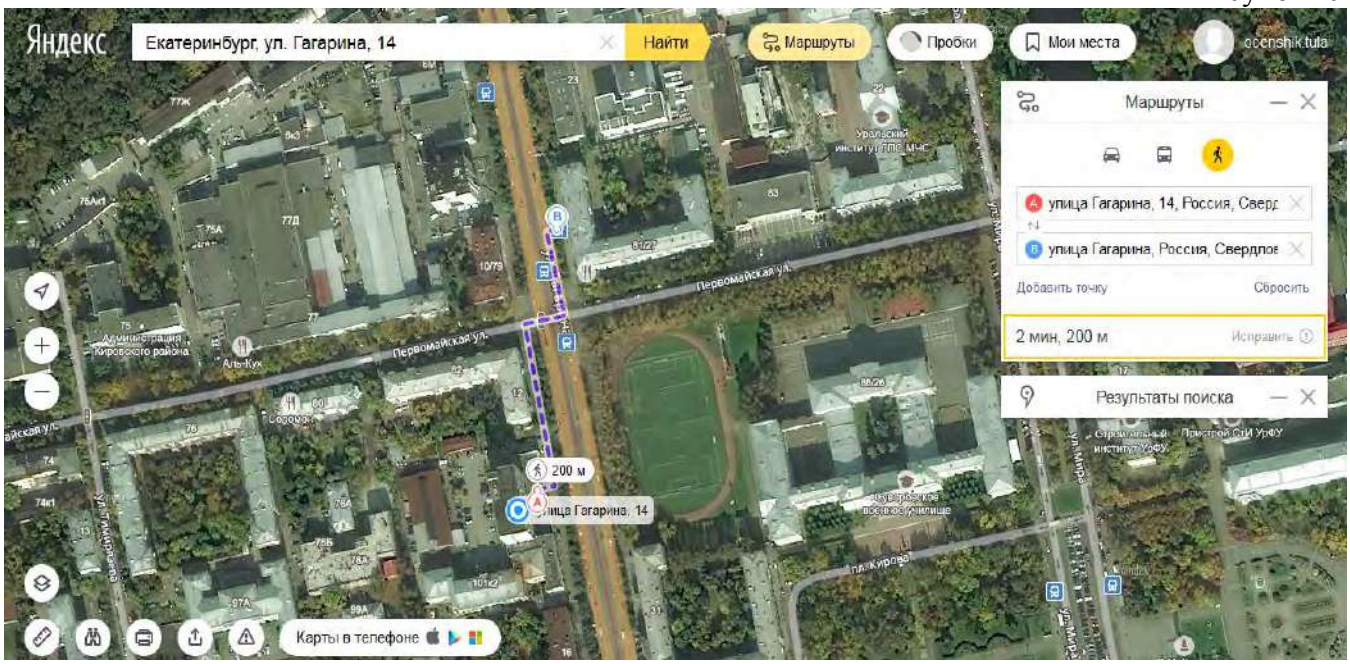


Рисунок 20. Расположение объектов оценки относительно остановок общественного транспорта

Источник: Яндекс. Карты ***https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?clid=2277361-225&mode=search&text=%D0%93%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2C14%20%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3&sll=37.618234%2C54.188942&sspn=0.126171%2C0.040420&ll=60.647929%2C56.845192&z=17&l=sat%2Cskl***

Ближайшие автобусные остановки: ост «Первомайская» - ок. 200 м и ост. «Уральский федеральный университет» (ок. 230 м). Номера автобусов - № 4, № 5, № 10, № 50, № 54, № 28, № 60, маршрутка № 030.

Застроенность окружения. Тенденции развития. Плотность застройки в данном районе характеризуется как высокая.

Типичное использование окружающей недвижимости. Типичным использованием рядом расположенных зданий (кроме первых этажей) является использование под жилые многоэтажные дома. Помещения, расположенные на 1-м этаже рядом расположенных зданий используются под торговлю и офисы, т.е. относятся к т. н. формату «street retail».

Ближайшее окружение. Непосредственно в районе расположения объекта оценки (в пределах 1 км) имеются: ресторан «Арагви», ресторан «Балкан-Гриль», кафе-пекарня «Поль Бейкери», кафе-пироговая «Штолле», кафе «ЧингисХан», хостел «Аррива», банк «Ренессанс-Кредит», музей вооружения и военной техники, аптека «Благодар», банк «Альфа-Банк», Администрация Кировского района г. Екатеринбурга, отделение Сбербанка, супермаркет «Пятерочка», дендрологический парк, ТЦ «Аида», НП «Коляда-театр».

Кроме того, имеется большое количество учебных заведений: Суворовское военное училище, Уральский федеральный университет, Лицей № 88, Екатеринбургский автомобильно-дорожный колледж, Уральский федеральный университет им. Ельцина, Строительный институт, Уральский институт Государственной противопожарной службы МЧС России, Уральский Политехнический колледж.

Источники: Яндекс. Народные карты ***https://n.maps.yandex.ru/***, ***2 ГИС Екатеринбург*** ***https://2gis.ru/ekaterinburg/***, ***Яндекс. Карты*** ***https://yandex.ru/maps/***.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Развитость инженерной инфраструктуры. Территория объекта обеспечена сетями электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации и газоснабжения, имеется телефон, интернет.

Экономическое местоположение. Объект располагается в месте, благоприятном для текущего типа использования.

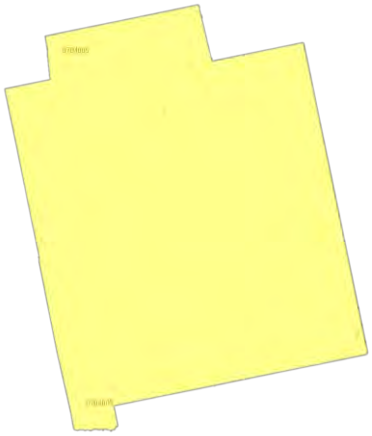
7.3. Описание участка земли, на котором расположено здание

Характеристика земельного участка под объектом капитального строительства представлена в таблице ниже.

Таблица 7

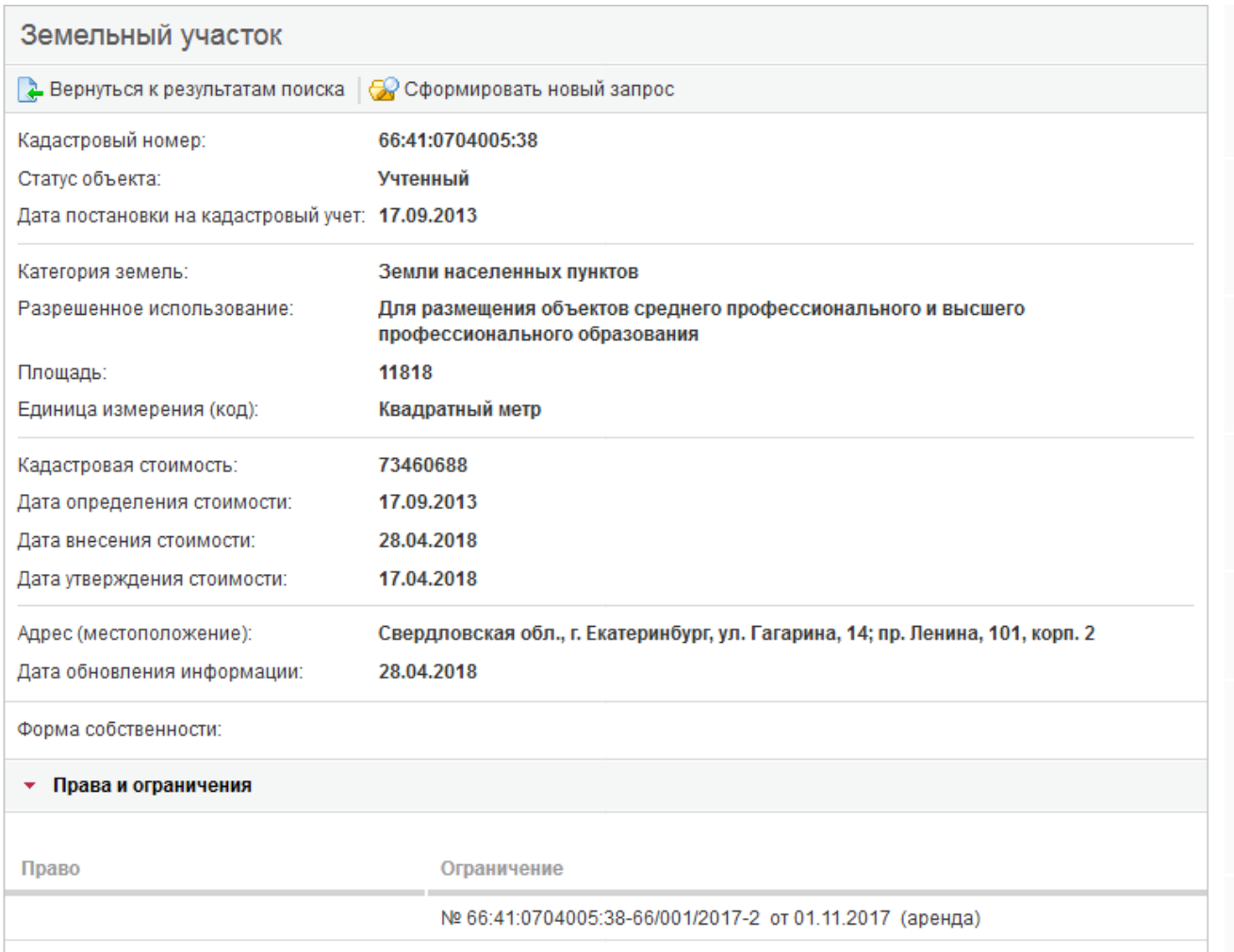
Наименование	Описание	Источник
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
Объект права:	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв.м. Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38	Задание на оценку
Право устанавливающие и право подтверждающие документы:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 № 99/2018/109675930	
Оцениваемые права:	Право аренды	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 № 99/2018/109675930	
Правообладатель:	Данные о правообладателе отсутствуют	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 № 99/2018/109675930
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	№ 66:41:0704005:38-66/001/2017-2 от 01.11.2017 (аренда)	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 № 99/2018/109675930
Текущее использование участка:	Текущее использование участка соответствует разрешенному использованию	Осмотр объектов оценки
Балансовая стоимость, руб.:	Нет данных	-
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0704005:38	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 № 99/2018/109675930
Местоположение земельного участка:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2	
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование:	под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д)	
Площадь земельного участка (S уч.), м^2:	1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв. м (S общ.)	

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Кадастровая стоимость (КС общ.), руб.:	73 460 688 (стоимость участка площадью 11818 кв. м)		
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2:	6 216,00		Расчеты оценщика (КС общ./ S уч. общ.)
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ			
Наличие объектов капитального строительства (ОКС) (не являются объектами оценки):	На земельном участке расположены: здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д)		Осмотр объектов оценки
Наличие инженерных коммуникаций:	Электроснабжение	Есть	Данные Заказчика
	Водоснабжение	Есть	
	Канализация	Есть	
	Газоснабжение	Есть	
	Теплоснабжение	Есть	
Конфигурация участка:	Многоугольник 		Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6750817.981662609&y=7728371.361567771&z=18&text=66%3A41%3A0704005%3A38&type=1&app=search&opened=1
Подъездные пути:	Асфальтированная дорога		Осмотр объектов оценки
Рельеф участка:	Ровный		
Наличие уклона:	Не имеется		
Отрицательные факторы:	Не выявлены		
Риск затопляемости:	Нет данных		-
Подземные воды:	Нет данных		-

На рисунке ниже приведены данные справочной информации по земельному участку в режиме online с интернет-портала Росреестра (https://rosreestr.ru/)

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru



Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	66:41:0704005:38
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.09.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования
Площадь:	11818
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	73460688
Дата определения стоимости:	17.09.2013
Дата внесения стоимости:	28.04.2018
Дата утверждения стоимости:	17.04.2018
Адрес (местоположение):	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 14; пр. Ленина, 101, корп. 2
Дата обновления информации:	28.04.2018
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 66:41:0704005:38-66/001/2017-2 от 01.11.2017 (аренда)

Источник: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVFNc4IwEP01Xs1GUKm3VB3b2m_bKlyYgFtAIWFC6Ez_fRNgamda9dBMDtnd9_a93ZCAbEgg-EeWcJ1JwXMT-8EoXDy5czp16XLxRMfArtmSOnQB8DIk65OAB0qC__ANwPLhyGFg-MFJiengDMBaPCdyQ4Ikl1G7DyYix0tIoPAdFap-rUw61bqc9KAH5X4_7CtZKcRKq76qe_AXKZWVJptfYOKbdYxDoFeMMnewfJi9XAB7duDt9n4wAKBkZd3GUmgl8xwV8XuwQq7ilMX2y2w1lXWFppN5ynwbirqILNDGRgVRf7_rWNeqg_KSK12g6Koxb5jEH40mLp3AGFyA4cTxDm1C_VkasgmgTZoGYSmrrDHiDy9sVmVJqkOFSSdaRzuMO42ozyJtJrqSwTS8BoZa53hwUzUjhryd0TfOsRkv2rUmf2BaU1M2C-9f7y7nz7aEljZLUFzE2Fkpi9cNZI_F2tMeOIV35LIvzM6gDA!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=66:41:704005:38&dbName=firLite&region_key=166

7.4. Сведения об ограничениях (обременениях) права на земельный участок

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675930, а также сведениям, взятым с интернет-портала Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии http://rosreestr.ru/ земельный участок имеет зарегистрированное ограничение прав и обременение в виде аренды.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

7.5. Описание объекта капитального строительства

Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки – нежилые помещения (Лит. Б) - представляет собой встроенные нежилые помещения, расположенные на 1-м, 2-м и 3-м этажах 11-ти этажного офисного здания.

В здании расположены следующие предприятия и организации: Научно-производственное предприятие ФАН, компания «Росгосстрах», банк «Росгосстрах Банк», НИИ «Уральский институт металлов», ООО «ЭнергоПромГрупп» (промышленное оборудование), ООО «Русэлпром-Инжиниринг», ООО «Форматек» (электромонтажные и электроустановочные изделия, металлоконструкции), сеть авиакасс «Уральские авиалинии», ООО «МР-Трейдинг» (Оптовая торговля золотом и др. драгоценными металлами), ООО Предприятие «Энерговест» (Контрольно-измерительные приборы) и др.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешний вид здания

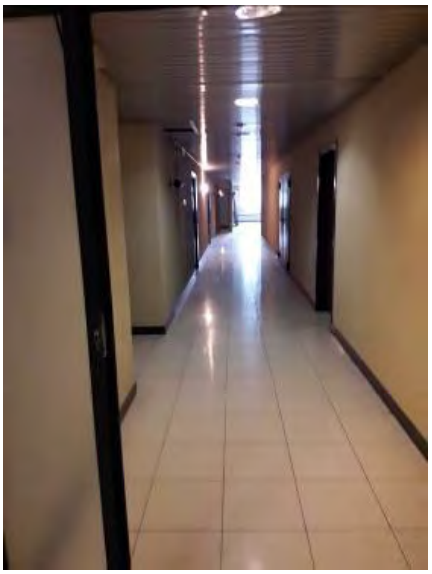
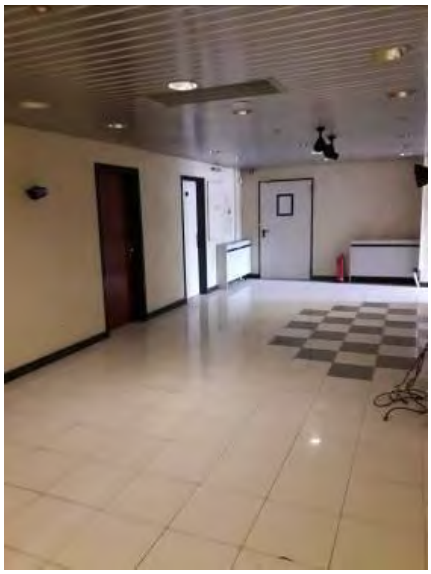
ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Парковка

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Фото оцениваемых помещений изнутри

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Основные параметры объекта оценки – нежилых помещений, а также описание конструкций здания, в котором расположен объект оценки, приведены по данным технического паспорта нежилого помещения от 12.04.2007 г., результатам осмотра, сведениям, предоставленным Заказчиком, а также по данным Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru/.

Таблица 8

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Наименование, состав объекта оценки	Нежилые помещения (Лит. Б), номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№ 14-46, 50-78, 90-113; 2 этаж - помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж - помещения №№ 21-35, 37-54, 59
Адрес объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14
Объемно-планировочные решения здания, в котором расположен объект оценки	
Тип здания	Офисное здание
Кадастровый номер здания	66:41:0704013:153
Год постройки здания	1994

Общая площадь здания, м2	11796,2
Этажность (количество этажей)	11 + подвал
Площадь земельного участка здания, м2	11 818
Конструктивное исполнение	КС-3[5]
Общее состояние здания	Хорошее
Износ по техническому паспорту БТИ (по состоянию на 12.04.2007 г.), %	3,00%
Основные характеристики объекта оценки	
Назначение/ текущее использование	Офисные помещения: 1 этаж - офис банка (ДО "Отделение "Драгоценности Урала"); 2 этаж - частично свободно, частично занято сотрудниками бэк-офиса банка; 3 этаж - свободен
Тип помещений	Встроенное
Кадастровый номер объекта	66:41:0704013:1232
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта	Технический паспорт нежилого помещения по состоянию на 12.04.2007 г., выданный Екатеринбургским МУП БТИ
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ключ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов
Право устанавливающие документы	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. № 99/2018/109675910 Свидетельство о государственной регистрации права 66 АГ 991653 от 20.01.2010 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации	Долевая собственность, № 66-66-01/529/2008-468 от 26.08.2008, доля в праве 1/1
Общая характеристика	Встроенные помещения, расположенные в нежилом многоэтажном железобетонно-кирпичном здании, свободная планировка помещений, высококачественная отделка в хорошем состоянии
Площадь помещений общая, м2:	2782,2, в т. ч.: 1112,4 – этаж; 1035,8 – 2 этаж; 634,0 – 3 этаж
Высота потолков, м:	1 этаж – 3,17; 3,16; 3,82; 2,99; 3,00; 3,19; 3,14; 3,15; 3,18; 3,20; 2,87; 2,92; 2,86; 3,00; 2,44;3,90; 2,72; 2,70; 3,83; 2,71; 2,67; 2,85; 2,90; 2,51; 2,99; 3,05; 2,52; 2,54; 2,96; 3,78 2 этаж – 3,29; 3,31; 3,00; 2,99; 2,58; 3 – этаж – 2,58; 2,40; 2,61; 2,42; 2,68; 2,60; 2,61;2,62; 2,48; 3,02; 2,39; 2,40
Состояние объекта:	Хорошее
Тип входа:	Отдельные входы для 1-го и 2-го этажей, 3 этаж – отдельного входа не имеется
Этаж расположения:	1 этаж, 2 этаж, 3 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	78 036 814,92
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	28 048,60
Данные бухгалтерского учета (балансовая остаточная стоимость по состоянию на 31.05.2018 г.), руб.:	12 348 484,42
Обременения прав и ограничение объекта недвижимости:	Доверительное управление в пользу Управляющей компании «Управление Сбережениями» (общество с ограниченной ответственностью), доверительного управляющего Рентным Закрытым паевым инвестиционным фондом «Ключ», ИНН 7731191498. Дата государственной регистрации: 18.12.2009 г., номер гос. регистрации 66-66-01/529/2008-469. Срок – с 26.08.2008 г. по 31.12.2018 г.

[5] Ко-Инвест. Общественные здания-2016, стр. 15

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Краткая характеристика внутренней отделки помещения	
Стены	Обои под покраску, окраска в/э краской, облицовка плиткой
Потолки	Подвесные, типа Армстронг; подвесные (пластиковые панели) со вставками из декоративных светильников
Полы	Плитка
Уровень/ состояние отделки	Улучшенная отделка, ремонт не требуется
Инженерные коммуникации в помещениях	
Электричество, водоснабжение, канализация, центральное отопление, вентиляция приточно-вытяжная, интернет, телефон	
Внешнее благоустройство территории	
Благоустройство территории	Взрослые насаждения
Парковка	Организованная, охраняемая (электронные ворота, открывают-ся с пульта)
Подъездные пути	С твердым покрытием
Ограждение территории	Отсутствует

Ниже приведена справочная информация по объекту оценки с интернет-портала Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии https://rosreestr.ru.

Объект капитального строительства

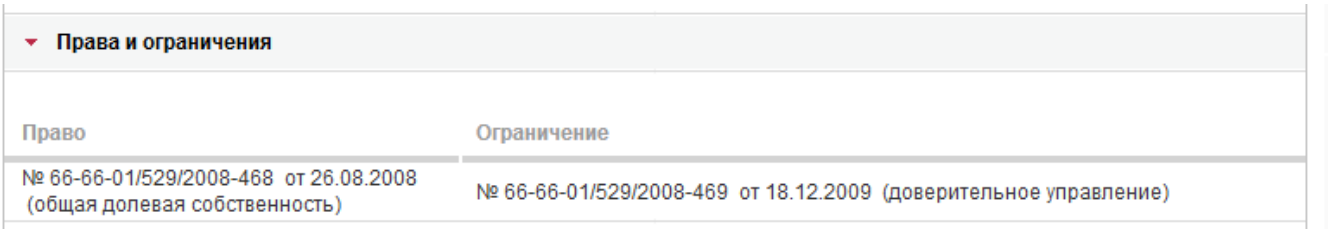
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**66:41:0704013:1232**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**23.01.2014**
Этаж:	**1, 2, 3**
Площадь ОКС'а:	**2782,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**78036814,92**
Дата внесения стоимости:	**17.02.2014**
Дата утверждения стоимости:	**05.02.2014**
Дата определения стоимости:	**23.01.2014**
Адрес (местоположение):	**Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№ 14-46, 50-78, 90-113; 2 этаж - помещения №№1-39, 85-95; 3 этаж - помещения №№ 21-35, 37-54, 59. Площадь: общая - 2782,2 кв.м. Назначение: учебно-научное**
Дата обновления информации:	**10.04.2016**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**66-66-01/471/2007-198**
Форма собственности:	**Частная**

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru



Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-01/529/2008-468 от 26.08.2008 (общая долевая собственность)	№ 66-66-01/529/2008-469 от 18.12.2009 (доверительное управление)

Рисунок 21. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Источник:
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVHJTsMwEP2aHKnHXVNuZlGhBcpSoMklcsKQpCR25DhI_D3jJIJKbAcsy_LMvOf3ZsxCtmWhkq95Km2ulSwoDsJptLgZn_LjMV8tbvgMxLlY8RFfAGwm7PFXwJqz8D98Ajg-_LAEED_8VeJ4-AfAWfxLZMnCtNBxNw-h4pGfstDgMxo0g8ZQOrO2OvTAg-rlZTIwujaItTUD03jwHSnTtWXbL2AW0DhmEfAzwcV4uFqfbOYgbkfwcHE1HAJwdufcJlpZo4sCDOs8uENpkkwk7stcNdNNjfOSXXXxFKmmjB3QxaSCaD_uTWIb00NlJY0tUfXVRLbMfVpk3yoCUwBdkghRpeu8FQ4mc5c1eZrZyGDaM5t4h0n_ZtzkxVOu-hJhWl4LQ2sL_FSv25Yi2fUUkFNs24l3nanp9IA2cA_GMzpoMrMDPvf3qJ3X9dEyurq_PDq9dSVUCc3CSJVg77Aq77eQX5ePvvVhVPo_bPEOGcxJzO!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=166_066010000522686&dbName=fir&region_key=166

Описание конструкций объекта капитального строительства с указанием технического состояния приведено в таблице ниже.

Описание конструкций здания с указанием обнаруженных дефектов.

Фундамент - сборные железобетонные Обнаружены мелкие трещины и повреждения, незначительное искривление цоколя. Ремонт не проводился. Просадок и трещин не обнаружено. Общее состояние - хорошее.

Наружные стены – ж/б панели заводского изготовления, частично кирпичные в 2,5 кирпича. Наблюдаются мелкие трещины, выветривание швов. Ремонт не проводился. Повреждения не обнаружены. Общее состояние - хорошее.

Перегородки – несущие – ж/б панели, прочие – гипсокартонные или кирпичные. Обнаружены мелкие трещины в местах сопряжения перегородок со смежными конструкциями. Повреждения не обнаружены. Общее состояние - хорошее.

Перекрытия - из сборных железобетонных плит заводского изготовления. Обнаружены мелкие трещины в швах между плитами, незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций. Общее состояние - удовлетворительное.

Крыша – совмещенная. Общее состояние - удовлетворительное.

Кровля – мягкая кровля. Общее состояние - удовлетворительное.

Лестница – железобетонная, ограждения лестницы металлические с деревянными перилами. Небольшие выбоины и сколы Общее состояние - удовлетворительное.

Полы - бетонные, покрыты износостойким линолеумом и керамической плиткой. Общее состояние - хорошее.

Проемы -

1) оконные – алюминиевые, видимых повреждений не обнаружено. Состояние удовлетворительное, деревянные двойные створные. Оконные переплеты рассохлись и незначительно расшатаны в углах, видимых повреждений не обнаружено. Состояние удовлетворительное.

2) дверные – деревянные простые, филенчатые, пластиковые, металлические.

Общее состояние – удовлетворительное.

Наружная отделка – отсутствует.

Внутренняя отделка – керамическая плитка, оклейка высококачественными обоями, подвесные потолки. Общее состояние – удовлетворительное.

Описание инженерного обеспечения и оборудования:

Электроснабжение осуществляется от внешних электрических сетей. Состояние электросетей и электроарматуры хорошее.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Теплоснабжение осуществляется от внешних тепловых сетей, автономное (от электрического котла). Система отопления водяная из стальных водогазопроводных труб, нагревательные приборы - чугунные радиаторы. Состояние системы отопления хорошее.

Снабжение холодной и горячей водой осуществляется от городского водопровода. Состояние системы водоснабжения хорошее.

Канализация - сброс хозяйственно-бытовых стоков производится в городскую канализацию, система канализации смонтирована из чугунных труб. Состояние системы канализации хорошее.

Слаботочные сети - городская телефонная сеть, внутренняя оперативная связь; сеть городского радиовещания; охранно-пожарная сигнализация: приборы с пожароизвещателями, магнитоконтактными датчиками блокировки дверей и окон на открывание, датчиками на пролом, В здании организована система видеонаблюдения, имеется доступ в интернет (оптоволокно). Общее состояние хорошее.

Вентиляция – приточно-вытяжная, кондиционирование помещений (сплит-системы), состояние хорошее.

Лифт. В здании имеется лифтовое оборудование. Состояние хорошее

7.6. Сведения об износе и устареваниях

Устаревание – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного обветшанием, изменениями технологии, изменениями модели поведения и вкусов людей или изменениями состояния окружающей среды[6].

На основе п. 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Потеря стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее - накопленного износа) рассчитывается по формуле:

$$И_{нак} = 1-(1-И_{физ})*(1-И_{фун})*(1-И_{внеш})$$

где:

$И_{нак}$ – накопленный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$И_{фун}$ – функциональное устаревание;

$И_{внеш}$ – внешнее (экономическое) устаревание.

В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Физический износ ($И_{физ}$) - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Физический износ бывает *устранимым* и *неустранимым*.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого, меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Величина устранимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации.

Неустранимый износ – это износ, исправление которого в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Существуют следующие методы определения физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;

[6] ***Источник: Экономический словарь http://grindi.ru/slovo/jekonomicheskiij-slovar/ustarevanie/322192***

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Функциональное устаревание ($И_{фун}$) – это потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание также может быть *устранимым* и *неустранимым*.

Функциональное устаревание считается *устранимым*, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается *неустранимым*.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элемента (например: устройство санузла в индивидуальном жилом доме);
- недостатками, требующими замены или модернизации элемента (наличие устаревшего элемента);
- наличием избыточных элементов («сверхулучшений», «сверхдостаточности»).

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее устаревание ($И_{внешн}$) – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту, т.е. влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п.

Этот вид устаревания присущ объектам недвижимости в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Как правило, внешнее устаревание неустранимо.

Определение накопленного износа оцениваемого объекта

Расчет физического износа

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, рассчитан *методом хронологического возраста*. Эффективный возраст – это возраст, который определяется состоянием и полезностью объекта. Метод эффективного возраста основан на предположении, что можно с достаточной степенью вероятности определить остаточный срок службы объекта в анализе соотношения «возраст/срок службы».

Формула расчета физического износа методом эффективного возраста имеет вид:

$$И_ф = Тхр/Тэк * 100\%$$

где:

$И_ф$ - физический износ, %

$Т_{хр}$ – хронологический (фактический) возраст, лет;

$Т_{эк}$ – срок экономической жизни (нормативный срок службы), лет.

В качестве экономического (нормативного) срока службы обычно принимают срок полезного использования ОКС – период, в течение которого, как предполагается, объект будет производить продукцию и приносить доход своему владельцу.

Для определения срока экономической жизни ОКС оценщик воспользовался «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», утвержденным Приказом Госстроя СССР 8 сентября 1964 года.

Согласно Положению общественные здания делятся на 9 групп:

I – каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными/бетонными материалами;

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

II - особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней, или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам;

III - с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам;

IV - со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия - деревянные;

V - со стенами облегченной каменной кладки, колонны и столбы - кирпичные или деревянные, перекрытия - деревянные;

VI – деревянные, с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами;

VII - деревянные каркасные, щитовые;

VIII - камышитовые и прочие облегченные здания (деревянные телефонные кабины и т.п.);

IX - палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.

Согласно приведенному описанию, здание, в котором находится оцениваемое помещение, относится ко II группе.

Усредненные сроки службы зданий в зависимости от конструктивного решения составляют:

Таблица 9

Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	**Усредненные сроки службы в годах по группам зданий**								
Общественные здания	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
Сроки службы общественных зданий в целом	175	150	125	100	80	50	25	15	10

Таким образом, согласно Постановлению срок службы аналогичных общественных зданий составляет 150 лет.

Расчет износа представлен в таблице ниже:

Таблица 10

Расчет физического износа ОКС

Дата строительства объекта по данным Техпаспорта БТИ	**Дата оценки (год проведения оценки)**	**Хронологический (фактический) срок жизни на дату оценки Тхр., лет** *(Тхр. = дата строительства/ Дата оценки)*	**Срок экономической жизни Тэк, лет, лет**	**Физический износ, %** *(Тхр/ Тэк)* 100%*
1994	2018	24	150	16 %

Таким образом, физический износ объекта оценки на дату проведения оценки составляет 16%.

В соответствии со Шкалой экспертных оценок для определения физического износа объектов недвижимости состояние объекта можно определить как хорошее:

Таблица 11

Физический износ	**Оценка технического состояния**	**Общая характеристика технического состояния**
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

Расчет функционального устаревания

Так как объект оценки может использоваться по назначению без значительной реконструкции, функциональное устаревание отсутствует, т.е. определено на уровне *Ифункц=0%.*

Расчет внешнего (экономического) устаревания

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Внешнее устаревание в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения.

Оценщик считает, что внешнее устаревание отсутствует, т.к. не обнаружены внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. Таким образом, *Ивнеш.=0%.*

Определение накопленного износа оцениваемого объекта

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %
Нежилые помещения, номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№ 14-46, 50-78, 90-113; 2 этаж - помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж - помещения №№ 21-35, 37-54, 59	16,0 %	0 %	0 %	16,0 %

Таким образом, накопленный износ оцениваемого объекта составляет 16,0 %

7.7. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки

На основании анализа, элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имели бы специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, на дату оценки отсутствуют.

7.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Кроме описанных характеристик объекта, других факторов, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования, которые не противоречат законодательству и не ограничивают действия собственника объекта оценки.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая (финансовая) оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения (которые не могут быть рассмотрены отдельно от основного здания), поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки рассматриваются варианты наиболее вероятного и разрешенного законом использования оцениваемого объекта с наилучшей отдачей. В данном случае можно рассмотреть следующие варианты использования объекта оценки:

Таблица 12

Варианты использования	Условия осуществления		
	Юридически допустимо	Физически возможно	Экономически целесообразно
1. Производственное	Нет	Нет	Нет
2. Складское	Да	Да	Нет
3. Офисное	Да	Да	Да
4. Жилое	Нет	Нет	Нет

Законодательно разрешенное использование. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, необходимо будет перепрофилировать или ликвидировать (утилизировать) объект. На дату проведения оценки помещения используются под офисы. Текущее использование не нарушает имеющиеся законодательные ограничения и вписывается в законодательную базу настоящего использования.

Физическая осуществимость. Согласно имеющимся данным здание, в котором расположен объект оценки, изначально проектировалось для использования в качестве офисного (административного). Офисные помещения пользуются достаточно устойчивым спросом. Конструктивная схема, проектные и инженерные характеристики, состояние и размер

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

оцениваемого объекта, а также направление использования соседних помещений, позволяют определить наилучшим, с точки зрения физической возможности, использование объекта оценки в качестве нежилых помещений офисного назначения.

Экономическая целесообразность. На дату проведения оценки помещения используются, как помещения офисного (административного) назначения. Объект оценки может обеспечить доход от сдачи его в аренду, поэтому использование помещений в качестве офисных финансово рационально.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием.

Выводы: При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая местоположение, конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также, учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование как помещений офисного (административного) назначения.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок объектов оценки.

Анализ влияния общей политической обстановки.

Состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

Внешнеполитические факторы, влияющие на экономику России.

По мнению аналитиков, мир до сих пор испытывает последствия развала советской сверхдержавы, сопровождаемого постепенным изменением послевоенного (Ялтинского) мира, формированием нового pax Americana (чтобы там пока не говорили о многополярном мире), экспансией Европейского союза и нарастанием в связи с этим противоречий между различными геополитическими, экономическими и этническими центрами. За последние 25 лет резко увеличилось количество локальных и региональных горячих точек, охвативших бывшие территории СССР и Югославии, Сомали, Афганистан, Ирак, Ливию, Сирию, Йемен и некоторые другие страны Африки и Азии. А события на Украине, по мнению многих наблюдателей, еще больше обострили данную ситуацию.

В 2018 году инвесторам следует обратить внимание на следующие внешнеполитические риски:

1. Сохранится противостояние между Россией, с одной стороны, и США-ЕС, с другой стороны, что приведёт к сохранению санкций в отношении России в течение 2018 года. Кардинальное улучшение отношений, которое бы способствовало смягчению геополитических рисков и улучшению инвестиционного климата в России, вряд ли произойдёт. Более того, учитывая

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

напряжённое соперничество США и России на постсоветском пространстве, вполне возможно ухудшение ситуации.

2. Внутренние политические и экономические противоречия в США и ЕС, ярко проявившиеся после победы Д. Трампа на выборах в США и принятия решения о выходе Великобритании из состава ЕС, сохранятся. Следует обратить внимание на промежуточные выборы в конгресс США осенью 2018 года, ход переговоров между Европейским союзом и Великобританией, в которых наметился некоторый прогресс, и разногласия между некоторыми восточными членами блока (Венгрия, Польша, Словакия, Чехия), с одной стороны, и руководством ЕС, с другой.

3. Ядерные испытания и пуски баллистических ракет в КНДР и ответная реакция США привели к резкому обострению ситуации на Корейском полуострове. По мнению аналитиков, в случае неадекватного поведения одной из сторон вполне вероятен военный конфликт, который может привести к использованию ядерного оружия со всеми вытекающими отсюда последствиями для мировой экономики и политического устройства мира.

4. Существует также угроза резкого обострения отношений между Россией и Украиной в связи с тем, что руководство Украины прямо заявило, что будет добиваться возвращения Донбасса и Крыма.

Санкции Запада ограничивают экономическое развитие России. Прирост ВВП по итогам 2017 года, учитывая динамику статистических данных, вероятнее всего, составит от 1,9 до 2,1% годовых. В 2018 году, по всей видимости, восстановление реальных доходов населения и потребительского спроса, рост инвестиций в основной капитал и более высокие цены на нефть по сравнению с ценами в первой половине 2017 года, будут способствовать повышению прироста ВВП страны до 2,5% в год. В случае стабилизации инфляции на уровне 3-4% можно ожидать также дальнейшего снижения процентных ставок, что увеличит спрос на кредиты со стороны реального сектора и поддержит рост экономики.

Главные угрозы, которые могут подорвать восстановление экономического роста в России, - это геополитический риск и резкое падение цен на нефть и сырьё (но пока такого падения не ожидается в 2018 году). Можно также обратить внимание на то, что Россия пока выпадает из мирового цикла (нет синхронизации, мы выходим из рецессии, которая отчасти была спровоцирована санкциями, значительно позже). И поэтому, если США действительно войдут в кризис в течение следующих трёх лет, этот фактор также может опосредованно (через основных внешнеэкономических партнеров России и цены на сырье) повлиять на замедление экономического роста в России в будущем.

Внутриполитические факторы, влияющие на экономику России.

18 марта 2018 г. в России состоялись выборы президента. То, что им вновь станет Владимир Путин, почти никто в экспертном сообществе и среди электората не сомневался ещё до их проведения. По данным ВЦИОМ, за 5 дней до выборов он имел семикратное преимущество над своим ближайшим соперником — Павлом Грудининым

Внутриполитическая ситуация в России остается стабильной. Возможный рост внутриполитических рисков связан не столько с действиями внесистемной оппозиции, сколько с действиями или бездействием самой власти. Опросы показывают определенное недовольство части населения состоянием дел внутри страны (в частности, положением в здравоохранении, социальном обеспечении, экономике, падением реальных доходов населения). Несмотря на полную поддержку В. Путина во внешней политике, на настроения населения могут влиять слабый экономический рост и проблемы с коррупцией.

Несмотря на положительное развитие внутренней политики страны, все же президенту не удается побороть и полностью искоренить коррупцию. В 2007 году было возбужденно где-то около тысячи уголовных дел из-за взяток чиновников. На конец 2017 г. – начало 2018 г. коррупция в системе госзакупок составляет около 300 млн. рублей, это 10 % от общего объема

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

взяток. Несмотря на все это, в законодательстве до сих пор нет статьи о противодействии коррупции. Более того, в законах РФ даже отсутствует само определение коррупции.

Выводы и прогнозы: Для входа из кризиса необходимо, прежде всего, опираться на внутренние источники накопления (сбережения населения, накопленная прибыль предприятий, кредитная эмиссия коммерческих банков с целью финансирования реального сектора) и перейти к целевым экономическим программам с целью восстановления производственного потенциала и создания новых точек экономического роста. А для этого нужен стабильный рубль, стабильная инфляция и стабильные процентные и налоговые ставки в течение ближайших 10-15 лет. Следует изменить модель экономического роста – перейти с экспортно-ориентированной модели на внутриэкономическую модель роста.

Грамотная умеренно-жесткая политика центрального банка привела к резкому снижению инфляции. Этому способствовало также сильное укрепление рубля, значительное падение реальных доходов населения в 2014-2016гг. и изменение потребительского поведения населения по сравнению с девяностыми годами (в т.ч., и из-за того, что произошла смена поколений). Вместе с тем, по данным ЦБ РФ, инфляционные ожидания населения остаются на уровне 8,7%, превышая текущую инфляцию более чем в два раза. Поэтому пока преждевременно говорить об устойчивости данной тенденции.

В 2018 году эксперты не предрекают больших потрясений на рынке недвижимости, впрочем, так же, как и существенных улучшений. Оптимальным вариантом может быть только стабильность с нулевой динамикой основных индикаторов, а возврат к «докризисным» показателям в ближайшие годы однозначно невозможен.

Источник: Перспективы рынка в 2018 году: в ожидании тектонического сдвига https://www.finam.ru/analysis/forecasts/perspektivy-rynka-v-2018-godu-v-ozhidanii-tektonicheskogo-sdviga-20171212-172244/; Внутренняя и внешняя политика Путина http://fb.ru/article/319674/vnutrennyaya-i-vneshnyaya-politika-putina;

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.

Основные экономические и социальные показатели РФ за январь-март 2018 г, которые влияют на рынок недвижимости, были взяты с сайта территориального органа Федеральной службы государственной статистики Российской федерации.

Таблица 13

	Март 2018г.	*В % к*		*I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.*	*Справочно*		
		марту 2017 г.	*февралю 2018 г.*		*март 2017г. в % к*		*I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.*
					марту 2016г.	*февралю 2017г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2[1)]	101,5[2)]			99,8[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства4)		101	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114	104,6	108,6	113,6	107,4

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2461,1	102	108,4	102,2	100	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2[5)]	121,6[6)]	100,8[7)]	124,4[8)]	125,1[6)]	105,7[7)]	133,9[8)]
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15966,8[9)]	104,4[2)]			99,8[3)]		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113
Реальные располагаемые денежные доходы10)		104,1	99,5	103,0[11)]	96	99,7	97,5[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650[10)]	109,0[10)]	103,0[10)]	112,0[10)]	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5[10)]	102,7[10)]	109,5[10)]	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,8	92,6	100	91,3	90,0[12)]	97,2	94,0[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

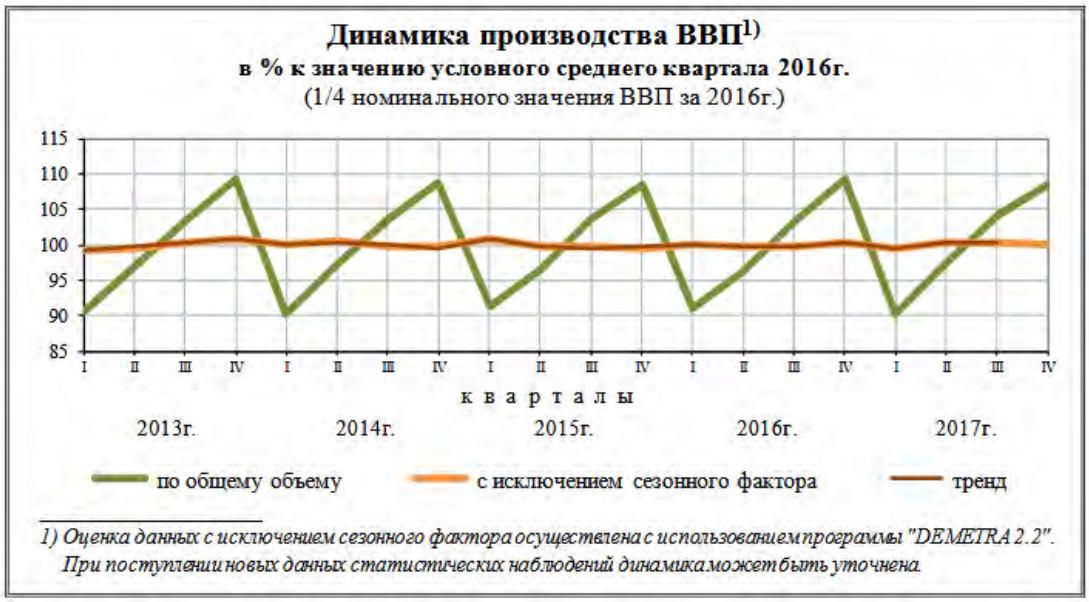
1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"
, "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь - февраль 2018г. и январь - февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь - декабрь 2017 год.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. No 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I
Кварталу 2017г. составили 100,9 %, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5 %.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Объем ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2016г. и вторая оценка ВВП за 2017г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

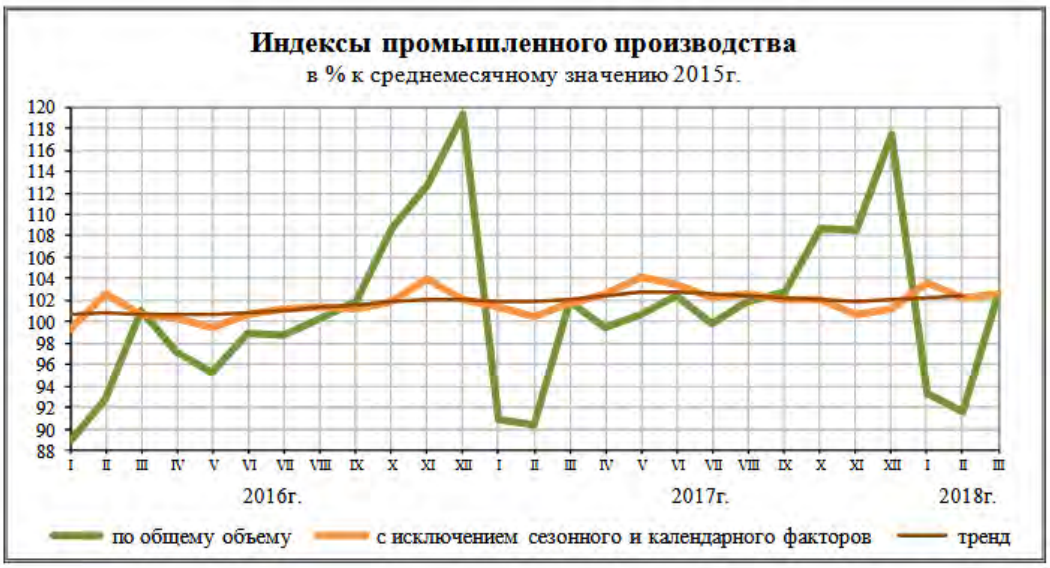
ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Производство ВВП



Промышленное производство

Индекс промышленного производства марте[1)] 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018 г. -101,9%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018 г. составил 464,6 млрд. рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. -1169,7 млрд. рублей, или 96,0%

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд. рублей, в I квартале 2018 г. - 624,3 млрд. рублей.

Рынок труда

С января 2017 г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в марте 2018 г. численность рабочей силы составила 76,1 млн. человек, или 52 % от общей численности населения страны, в их числе 72,3 млн. человек были заняты в экономике и 3,8 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю марта 2018 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,6%, в возрасте 15-72 лет - 65,3%.

Уровень жизни, доходы населения и потребительский рынок

В I квартале 2018 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 12678,0 млрд. рублей. В I квартале 2017г. денежные доходы населения составили 12193,7 млрд. рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. No385-ФЗна общую сумму 221,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в I квартале 2017 года.

Денежные расходы населения в I квартале 2018 г. составили 12752,1млрд. рублей и увеличились на 4,1%. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 10015,0 млрд. рублей, что на 5,4% больше, чем в I квартале 2017года. За этот период прирост сбережений населения составил 1168,4 млрд. рублей и уменьшился на167,2 млрд. рублей (или на 12,5%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,1%, в I квартале

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

2018 г. - на 3,0% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ).

Демография

Таблица 14

ПОКАЗАТЕЛИ ЕСТЕСТВЕННОГО ДВИЖЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ[1)]					
	2018г.	*тысяч 2017г.*	*Январь-февраль прирост (+), снижение(-)*	*на 1000 человек населения*	
				2018г.	*2017г.*
Родившихся	258,0	263,4	-5,4	10,9	11,1
Умерших	308,8	326,2	-17,4	13,0	13,7
из них детей в возрасте до 1 года	1,4	1,5	-0,1	5,1[2)]	5,0[2)]
Естественный прирост (+), убыль (-)	-50,8	-62,8		-2,1	-2,6
Браков	102,0	114,5	-12,5	4,3	4,8
Разводов	93,7	90,5	+3,2	3,9	3,8
1) Здесь и далее в разделе показатели регистрации приведены в пересчете на год.					
2) На 1000 родившихся живыми.					

В январе-феврале 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 67 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 76 субъектах).

В целом по стране в январе-феврале 2018г. как и в январе-феврале 2017г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза, в 30 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,0 раза.

Источник: «Социально-экономическое положение России», январь-март 2018 года, Москва ***http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf***

Выводы и прогнозы

После трех лет спада экономики, в 2017 году ВВП впервые продемонстрировал положительный рост, который, согласно официальным прогнозам, продолжится в 2018 году. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

ВВП, дает основания надеяться на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.

России предстоит интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы уменьшить внешние риски. По мере снижения инфляции государство будет снижать процентную ставку, повышая кредитную активность бизнеса и населения.

Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

9.2 Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки

Анализ политической ситуации в регионе расположения объекта. В 2017 году в Свердловской области прошли первые за 14 лет выборы губернатора. Но если еще два года назад от этого события можно было ждать самых непредсказуемых результатов, то к осени семнадцатого никакой интриги не осталось. Еще в 2016 году, после «великого примирения» между «городом» и «областью» стало понятно, что если действующий губернатор Евгений Куйвашев пойдет на выборы, то победа ему обеспечена. До весны 2017-го оставался лишь вопрос о том, пустит ли Кремль на выборы именно Куйвашева или же найдет Свердловской области другого кандидата. В апреле все разрешилось: Путин переназначил Куйвашева, и дальнейшая избирательная кампания стала лишь формальностью.

Если губернаторские выборы в Свердловской области прошли в целом тихо и незаметно, то выборы на муниципальном уровне в 2017 году оказались по-настоящему интересными. Еще в марте прошлого года прошли довыборы двух депутатов гордумы Екатеринбурга, на которых оба кандидата от «Единой России» потерпели поражение. Сентябрьские выборы показали, что позиции ЕР в Свердловской области не так прочны, как кажется. И если в некоторых городах — например, в Первоуральске — «Единая Россия» укрепила свое положение, то в других муниципалитетах все оказалось сложнее. Самое чувствительное поражение «партия власти» потерпела в Асбесте, где большинство получили коммунисты. В Сысерти городская дума осталась под контролем экс-мэра Александра Карамышева, шедшего на выборы самовыдвиженцем. В Нижнем Тагиле мэр Сергей Носов легко выиграл выборы, но не смог взять под контроль городскую думу и провести своего кандидата в спикеры. В других муниципалитетах у «Единой России» также возникли проблемы с депутатами и городскими думами. Все это говорит о том, что внутриэлитные конфликты на местном уровне продолжают копиться, а эффективных способов их разрешения у власти нет.

В начале апреля законодательное собрание Свердловской области приняло в трех чтениях законопроект об отмене прямых выборов главы города. Документ предполагает, что главу Екатеринбурга будут выбирать депутаты городской думы из числа кандидатов, предложенных спецкомиссией. Шестнадцатого апреля губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев подписал закон. Он же был его инициатором.

Принятый законодательным собранием Свердловской области законопроект об отмене прямых выборов глава Екатеринбурга стал причиной отставки мэра Екатеринбурга – Евгения Ройзмана. Он заявил, что не хочет участвовать в отмене прямых выборов мэра. До осенних выборов исполнять обязанности мэра будет зампредседателя думы Виктор Тестов.

Источник: Между храмом и башней: политические итоги 2017 года http://politsovet.ru/57653-mezhdu-hramom-i-bashney-politicheskie-itogi-2017-goda.html; «Екатеринбург ничего не потеряет»: Ройзман ушел с поста мэра https://ria.ru/politics/20180522/1521091915.html

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта. Свердловская область, на территории которой расположен объект оценки, представляет собой динамично развивающийся регион.

Свердловская область расположена в основном на восточных склонах Среднего и частью Северного Урала и на прилегающей окраине Западно-Сибирской равнины. Площадь — 194, 8 тыс. кв. км. Свердловская область — самый крупный субъект УЭР по территории и численности населения. Область занимает 1-е место в УЭР по численности населения, которая на начало 2002 г. составляла 4545 тыс. человек, или 22,5% населения района. Уровень урбанизации — самый высокий в районе: в городах проживает 87,8% населения (в РФ в целом — 73%).

Экономика Свердловской области – экономика индустриального типа, в которой существенная часть созданной добавленной стоимости (37,3% против 33,8% по РФ) приходится на промышленное производство. Область устойчиво входит в первую десятку регионов, на долю которых приходится более 50% суммарного объема отгруженной промышленной продукции.

Ведущие отрасли – черная (12 % российского проката черных металлов и 13 % стали) и цветная (производство меди, алюминия, никеля), металлургия, машиностроение - горно-шахтное и металлургическое оборудование, турбины, кормоуборочные комбайны, большегрузные вагоны, генераторы, высоковольтная аппаратура, компрессоры, башенные краны, металлорежущие станки, товары народного потребления – стиральные машины, радиоаппаратура, пылесосы и др.

Область располагает значительными промышленными фондами, поэтому ее возможности по экономическому восстановлению после кризиса весьма высоки. Это пятый по численности населения регион, производящий 100 % титана, 40 % меди и 17 % стальных труб в стране.

Источник: Свердловская область ***http://www.voronova-on.ru/regioneconom/askom/Uralskuy/xozaystvo/Sverdlovsk/index.html***

Итоги социально-экономического положения Свердловской области за январь – апрель 2018 г., которые влияют на рынок недвижимости, были взяты с сайта Министерства экономики Свердловской области.[7]

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-апреле 2018 года составил 109,9% к уровню января-апреля 2017 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-апреле 2018 года к уровню января-апреля 2017 года составили:

обрабатывающие производства – 112,2%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 95,4%,

добыча полезных ископаемых – 86,4%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в отдельных подотраслях машиностроительного комплекса: в производстве машин и оборудования рост в 1,7 раза к уровню января-апреля 2017 года, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – в 1,3 раза, в производстве транспортных средств и оборудования – на 22,9%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве объемы производства продукции сохраняются практически на уровне января-апреля 2017 года.

Кроме того, высокие темпы роста физических объемов производства наблюдаются в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 18,7% к уровню января-апреля 2017 года, деревообработке – на 9,2%, производстве пищевых продуктов – на 6,4%.

[7] Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-апреле 2018 года ***http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2018***

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-апреле 2018 года составил 690,2 млрд. рублей, или 112,3% к уровню января-апреля 2017 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 557,0 млрд. рублей, или 113,2% к уровню января-апреля 2017 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 91,1 млрд. рублей, или 109,2%,

добыча полезных ископаемых – 22,2 млрд. рублей, или 96,2%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-апреле 2018 года составил **102,3%** к уровню января-апреля 2017 года в сопоставимых ценах.

В январе-апреле 2018 года в крупных и средних организациях увеличилось производство **молока** на 6,6% к уровню января-апреля 2017 года, производство **яиц** - на 2,3%, производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) - на 3,8%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности **«строительство»**, в январе-апреле 2018 года составил **44,6 млрд. рублей**, или 121,5% к уровню января-апреля 2017 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

В январе-апреле 2018 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **546,0 тыс. кв. метров**, что в 1,4 раза выше уровня января-апреля 2017 года.

Индивидуальными застройщиками построено 64,9% введенного жилья (354,3 тыс. кв. метров), что в 1,8 раза выше уровня января-апреля 2017 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-апреле 2018 года составил **1051,1 млн. тонно-км**, что в сопоставимых ценах на 12,2% выше уровня соответствующего периода 2017 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-апреле 2018 года составил **9,0 млн. тонн грузов**, что на 0,8% в сопоставимых ценах ниже уровня января-апреля 2017 года.

Потребительский рынок

В 2018 году впервые с 2014 года отмечена положительная динамика оборота розничной торговли и общественного питания.

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-апреле 2018 года составил, по данным Свердловскстата, **347,2 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах на 1,5% выше уровня соответствующего периода 2017 года.

Оборот общественного питания в январе-апреле 2018 года сложился в сумме **16,0 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах соответствует уровню января-апреля 2017 года.

Рынок труда

Численность **безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 мая 2018 года составила **25 111 человек** (на 01.05.2017 – 32 396 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 мая 2018 года составил **1,13%** (на 01.05.2017 – 1,45%).

По статистическим данным за январь-март 2018 года

Заработная плата

В январе-марте 2018 года **среднемесячная заработная плата** одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила **34 540,6 рубля** (110,0% к январю-марту 2017 года).

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Заработная плата работников **крупных и средних организаций** Свердловской области в указанном периоде составила **40 030,4 рубля** (110,1% к январю-марту 2017 года).

Сокращению дифференциации уровня заработной платы по видам экономической деятельности способствуют **высокие темпы роста** в организациях, где заработная плата ниже среднеобластного показателя: гостиницах и ресторанах (116,8% к уровню января-марта 2017 года), строительстве (116,1%), организациях по производству электрооборудования (113,0%), в организациях оптовой и розничной торговли (110,1%) и др.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-марте 2018 года получен **положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в размере **47,8 млрд. рублей**, или 68,2% к уровню января-марта 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-марте 2018 года составила **65,9 млрд. рублей**, или 80,5% к уровню января-марта 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен **значительный рост прибыли** к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: деревообработка (в 1,8 раза), добыча полезных ископаемых и производство химических веществ (в 1,5 раза), торговля оптовая и розничная (в 1,2 раза).

Инвестиции в основной капитал

В январе-марте 2018 года **объем инвестиций** в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил **46,4 млрд. рублей**, или 84,5% к уровню января-марта 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 70,4% освоено крупными и средними организациями Свердловской области (32,7 млрд. рублей, или 90,6% к уровню января-марта 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций).

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечивала промышленность – 45,8%, или 15,0 млрд. рублей.

Наибольший **рост объема инвестиций** в основной капитал отмечен в обработке древесины и производстве изделий из дерева – в 2,3 раза в действующих ценах к уровню января-марта 2017 года, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 1,7 раза, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – в 1,6 раза, в производстве электрического оборудования и производстве напитков – в 1,4 раза, в сельском, лесном хозяйстве – в 1,3 раза.

Демографическая ситуация

В январе-марте 2018 года в Свердловской области:

родилось 12,1 тыс. детей (91,0% к уровню января-марта 2017 года);

умерло 15,2 тыс. человек (96,9% к уровню января-марта 2017 года).

Естественная убыль населения составила **3,1 тыс. человек**..

9.3 Анализ рынка земельных участков

Для проведения корректного анализа рынка недвижимости, к которому относятся объекты оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относятся данные объекты оценки.

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов[8].

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

[8] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=341

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

9.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости *от категории земель* различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости *от состояния*, рынок земельных участков можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки.

В зависимости *от вида разрешенного использования* земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости *от размера* различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

В зависимости от целей использования земли желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для населенных пунктов. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Участок, на котором расположен объект оценки, является *застроенным*, относится к *землям населенных пунктов* с видом разрешенного использования: под здание института (Лит. А), здание лаборатории (Лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (Лит. Б), здание трансформаторной подстанции (Лит. Д). По географическому сегменту его можно отнести к *городскому рынку* земельных участков *среднего размера*.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Объектом оценки является право аренды на часть земельного участка (доля в праве 2782,2/22874,1).

9.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый земельный участок

Рынок земельных участков Екатеринбурга представлен землями практически всех категорий и видов разрешенного использования. Рассматривались участки свободные и пригодные к застройке объектами различного назначения.

Оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам в связи с недостаточностью информации, поскольку условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер и не раскрывается участниками сделок купли-продажи. Появляющаяся в прессе информация о стоимости сделок относится, прежде всего, к муниципальной или государственной собственности. Условия таких сделок зачастую носят не рыночный характер (проведены без должного маркетинга или совершены в интересах конкретного лица). Поэтому в качестве наиболее адекватных источников информации, характеризующей состояние рынка земли, можно считать публичные предложения о продаже земельных участков идентичного разрешенного использования либо о продаже иных земельных участков, в отношении которых действующим законодательством Российской Федерации допускается перевод в нужную категорию земель.

Приведены данные, основанные на обработке информации из открытых источников по ценам предложений. Источники информации о предложении на продажу земельных участков: сеть INTERNET, сайты риэлторских агентств и специализированные сайты компаний: «Авито» https://www.avito.ru/tula, «Домофонд» http://www.domofond.ru/, ЦИАН http://tula.cian.ru/, https://land.e1.ru/ и другие.

Проведя анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, оценщику не удалось выявить предложения о продаже права аренды на земельный участок.

9.3.3 Описание рынка аренды земельных участков

Рынок аренды земельных участков в Екатеринбурге представлен исключительно сдачей в аренду участков государственного и муниципального уровня собственности. Арендодателем в таких сделках выступает государство либо муниципальное образование в лице федеральных, региональных или муниципальных органов по управлению имуществом.

Согласно Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» арендная плата за пользование земельным участком определяется по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Информация о торгах размещается на официальном сайте РФ http://torgi.gov.ru. Оценщик проанализировал данные сайта, и выявил, что предложения аренды земельных участков подходящего размера и назначения, а также сделки по ним, в пределах среднего срока экспозиции до даты оценки отсутствуют. Иного рынка аренды земельных участков на дату оценки не было выявлено.

Выводы: Таким образом, что касается рыночных отношений в части права арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды), следует отметить, что в настоящее время рыночные отношения в Сваердловской области еще не сложились. Участники рынка в большей степени ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров, что объясняется преобладанием государственной собственности над частной в данном сегменте

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

рынка, и приводит практически к полному отсутствию сделок по продаже права аренды земельных участков.

9.3.4 Основные выводы по анализу рынка земельных участков

Объем предложений: не выявлено предложений о продаже права аренды участков, подходящих для сравнения с объектом оценки. Также не выявлено предложений о сдаче в аренду на аукционах аналогичных земельных участков.

В связи с отсутствием рыночных данных о стоимости права аренды аналогичных земельных участков и о рыночной ставке арендной платы, оценщик делает вывод, что стоимость права аренды земельного участка равна нулю.

9.4 Анализ рынка объектов капитального строительства

9.4.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат нежилые помещения

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость
2. Коммерческая недвижимость
3. Промышленная недвижимость
4. Недвижимость специального назначения
5. Незастроенные земельные участки различного назначения

В свою очередь эти крупные сегменты рынка подразделяются на более мелки.

Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость подразделяется на:

- административно-офисные здания;
- торгово-офисные и торговые здания;
- складские здания;
- гостиницы;
- рестораны, кафе, столовые;
- АЗС;
- гаражи;
- автостоянки;
- здания свободного назначения.

Рынок объектов капитального строительства может быть сегментирован по следующим критериям.

По типу помещений недвижимость может подразделяться на:

- отдельно стоящие здания;
- пристроенные здания;
- встроенные помещения;
- встроено-пристроенные помещения;
- имущественные комплексы.

По степени готовности объектов капитального строительства подразделяют на:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Выводы: Объект оценки – нежилые помещения - относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости офисного типа. По степени завершенности является *готовым*. По типу помещений объект представляет собой *встроенные* помещения.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Классификация офисных помещений

Современные тенденции развития общества выдвигают все новые условия для организации работы различных субъектов хозяйствования. Здание, в котором расположены офисы, должно обеспечить нормальное их функционирование.

Для этого нежилое помещение должно обладать рядом качеств. Чтобы арендаторам и потенциальным покупателям было проще ориентироваться в большом количестве существующих предложений рынка недвижимости, были определены классы офисов. Была разработана классификация офисов, которая имеет шкалу в виде латинских букв: A, B, C, D.

Класс А

Офисы класса А представляют собой наиболее элитные разновидности недвижимости, предназначенной для организации бизнеса. Они расположены в новых деловых комплексах, где созданы максимально выгодные условия для функционирования офисов.

Постройка этих помещений выполнена с учетом всех инженерных требований, а планировка их наиболее удачна. Отделка помещений класса А отличается современностью и высоким качеством материалов:

- все коммуникации и системы жизнеобеспечения соответствуют нормам и строительным правилам;
- добраться до таких офисов легко;
- в этих помещениях существуют оборудованные по последнему слову техники конференц-залы, рабочие места оснащены качественной оргтехникой и средствами связи;
- подобный бизнес-центр обладает качественными охранными системами.

Здесь должна быть закрытая подземная парковка площадью из расчета 1 автомобилеместо на 60 м кв. офисных помещений. А для работников в таких офисах созданы все необходимые условия быта и отдыха.

Класс В

Характеристики офисов, которым присвоен **класс В**, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию.

Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс В может потерять некоторые свои имеющиеся ранее качества.

Если компании не требуется арендовать помещения в представительских целях, чаще всего руководство обращает внимание на категорию В. Она больше рассчитана на рабочую обстановку, нежели поддерживает репутацию организации.

Черты класса В

Класс офиса В характеризуется рядом особенностей.

1. Чаще всего его расположение не так выгодно.
2. Подобные помещения также могут располагаться не в специализированных офисных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание).
3. Спектр обслуживающих услуг несколько ограничен.
4. Отделка помещений выполнена из качественных, но недорогих материалов.
5. Парковка у подобных зданий есть, но, например, может быть расположена под открытым небом.

Это помещения эконом-класса, которые обладают значительно меньшей арендной стоимостью. В целом подобные офисы соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны.

Класс С

Офисы класса С уступают предыдущим по ряду характеристик.

1. Они могут быть удалены от центральной транспортной развязки.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

2. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания.
3. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала.
4. Чаще всего такие офисы организовывают в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований.

Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными.

Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум — арендодатель мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации.

Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников.

Категория D

Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно.

Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии.

Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело.

Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью — она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли.

Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой.

Источник: Классы офисов A, B, C, D http://vse-temu.org/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html

Чтобы определить класс оцениваемого помещения, оценщик воспользовался методикой В.А. Вольновой «О краткой классификации недвижимости»[9].

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных компаниях города Новосибирска. В ходе интервью каждому эксперту были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов экспертов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

[9] Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 8 (83) 2008.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Таблица 15

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Итого, сумма баллов: 5 + 3 + 3 + 3 + 4 = **18**

Вывод: таким образом, согласно данной методике оцениваемое помещение относится к офисам класса В.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

9.4.2 Обзор рынка недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Обзор рынка офисной недвижимости на I квартал 2018 г.

Согласно отчету компании JLL, в региональных городах-миллионниках (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) на протяжении четырех лет наблюдается снижение объема ввода офисных площадей. В 2017 г. рынок увеличился всего на 60 тыс. кв. м, что на 27% меньше результата предыдущего года и является минимумом за десятилетие.

Это стало причиной дальнейшего сокращения вакантности, а также позволило собственникам объектов повысить арендные ставки.

«На региональном офисном рынке наблюдается стагнация ввода, – комментирует Александр Баженов, аналитик офисной недвижимости компании JLL. – С одной стороны, это связано с окончанием очередного девелоперского цикла – аналогичная ситуация происходила в период с 2009 по 2012 гг. С другой стороны, девелоперам зачастую невыгодно строить качественные объекты, так как спрос на офисные помещения в регионах в основном формируется небольшими локальными компаниями, которые предпочитают офисы в менее технологичных и современных зданиях, но по более низкой ставке».

Совокупный объем офисного предложения в региональных городах-миллионниках к началу 2018 г. достиг 3,29 млн. кв. м, что составляет лишь 18% от совокупного объема рынка Москвы. Лидером среди регионов является Екатеринбург (668 тыс. кв. м офисов), составляя 20% от общего показателя. За ним следуют Новосибирск (509 тыс. кв. м) и Нижний Новгород (289 тыс. кв. м).

На 2018 год анонсировано около 228 тыс. кв. м новых офисных площадей, однако, учитывая тенденцию к переносу сроков ввода, итоговый результат будет ниже. Среди крупнейших объектов, заявленных на текущий год, стоит выделить 2-ю фазу БЦ «Небо» в Екатеринбурге (28 тыс. кв. м) и ТОЦ «Снежная Миля» в Новосибирске (20 тыс. кв. м). До 2020 г. совокупный объем ввода может составить около 421 тыс. кв. м, а предложение региональных офисов – достичь 3,71 млн кв. м.

В существующих качественных зданиях объем незанятых помещений продолжает уменьшаться. Средняя вакантность офисов в регионах снизилась с 7,5% в 1-й половине 2017 г. до 6,2% по итогам года. Наиболее существенная динамика наблюдалась в классе А, где доля свободных площадей сократилась за полгода с 8,1% до 5,5%.

Самая высокая вакантность зафиксирована в Челябинске, где показатель в среднем по рынку составляет 12,5%, что, тем не менее, ниже среднего уровня по Москве (13,8%). Наименьшая доля свободных площадей (2,8%) по-прежнему наблюдается в Волгограде – самом маленьком офисном рынке среди городов-миллионников. В классе А самая низкая вакантность зафиксирована в Омске – 1%, в классе В – в Уфе (3,4%).

Запрашиваемые ставки аренды на региональных рынках во 2-м полугодии 2017 г. увеличились в среднем на 4% в классе А и на 5% в классе В. По итогам года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 11,1 тыс. руб. за кв. м в год, в классе В – 8,1 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС). Наибольший рост в классе А зафиксирован в Красноярске, где средняя ставка в классе выросла с 10,5 тыс. руб. за кв. м в год до 14,8 тыс. руб. за кв. м год. В классе В самый значительный рост произошел в Уфе – с 6,1 тыс. руб. за кв. м в год до 8,5 тыс. руб. за кв. м год.

Отсутствие достаточного объема свободных площадей позволяет собственникам быть менее гибкими в переговорах с арендаторами и повышать ставки аренды в своих зданиях. До тех пор, пока ежегодный объем нового ввода не увеличится, региональный рынок все больше будет трансформироваться в “рынок арендодателя”.

Источник: Ввод офисов в регионах России сократился до минимума http://ekbrealty.ru/news/Analitika-news/7643/

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Тенденции и особенности развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга. Прогноз на 2018 год

Рынок недвижимости в 2017 г. в целом стабилизировался — те негативные тенденции, которые наблюдались ранее, в большинстве своем преодолены, по многим сегментам начался восстановительный рост. Однако, по-прежнему есть факторы, которые ограничивают возможности рынка. Но он постепенно начинает жить своими глубинными проблемами, а не обсуждениями внешнего фона — о том, как все плохо, экономика не растет, а денег на рынке недостаточно.

По словам экспертов, на рынке офисной недвижимости города Екатеринбурга арендные ставки по большинству сегментов уже не падают. По многим объектам ведется обоснованный торг, когда и управляющая компания, и потенциальные арендаторы обсуждают условия договора, и не скидку — только потому, что сегодня все дают скидки.

Бизнес-центры: ставки не снижаются

Арендные ставки, 3 кв. 2017	Руб./кв. м/мес.	Изменение за год %
Класс А	1270	↑ 6,3
Класс В+	920	↑ 1,1
Класс В	750	↑ 7,1
Класс С	480	↑ 4,3

Ставки пока довольно низкие, если сравнивать с показателями 2-3-летней давности, но для рынка офисов важен рост городской экономики, а этого пока не происходит. Количество организаций, зарегистрированных в Екатеринбурге, по-прежнему снижается, деловая активность пока не на высоком уровне, и положительной динамики нет. А офисный фонд продолжает расти — за счет проектов, которые закладывались много лет назад. Их достраивают и выводят на рынок. Как таковых новых проектов БЦ сейчас крайне мало, но офисный фонд активно пополняется небольшими объектами, которые строятся в центральной части города, в том числе в жилых комплексах.

Рынок бизнес-центров Екатеринбурга

Вакантные площади, 3 кв. 2017	%
Класс А	26
Класс В+	11
Класс В	15

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Источник информации: Что ждет офисники и торговые центры города в 2018 г. ***http://ekb.dk.ru/news/god-v-kakoy-to-stepeni-perelomnyy-chto-zhdet-kommercheskuyu-nedvizhimost-goroda-v-2018-g-237095781***

Выводы: В целом, на фоне предыдущих лет можно говорить о том, что рынок офисной недвижимости Екатеринбурга стабилизировался. Однако ожидать серьезных положительных изменений в ближайшие год-полтора не стоит. По мнению аналитиков, сложно утверждать, что после стабилизации начнется уверенный рост по данному сегменту. Вероятнее всего будет происходить дифференциация рынка: будут успешные примеры и проблемные секторы. Но, по крайней мере, стабилизация, которая проявилась в этом году, станет отправной точкой для следующих шагов развития рынка.

9.4.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер. Появляющаяся в прессе информация о сделках относится, прежде всего, к муниципальной или областной собственности. Условия таких сделок зачастую носят не рыночный характер. В качестве наиболее адекватной информации, характеризующей состояние рынка недвижимости в Тульской области, можно считать предложения о продаже объектов недвижимости различного назначения, публикуемые в местных газетах и на сайтах агентств недвижимости в сети Интернет. При этом следует иметь в виду, что данные предложения, как правило, не содержат подробного описания состояния объектов.

Фактические данных о ценах предложений были проанализированы из открытых источников: http://ekaterinburg.afy.ru/l, http://kn.e1.ru/, http://www.lpartners.ru/, http://sverdlov-region.afy.ru/, http://kvadrat66.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://www.avito.ru и другие.

Проведя анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект недвижимости, были выявлены следующие предложения по *продаже и аренде* аналогичной недвижимости.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Обзор рынка предложений к продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки

Таблица 16

№ пп	Место расположения	Район/микрорайон города	Описание аналога/ текст объявления	Этаж расположения	Тип здания	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м2	Дата предлож.	Контактное лицо	Источник информации	Отметка о соответствии в качестве аналога
1	г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53	Ленинский район/ Южный	Офисное помещение с отделкой, 4 этаж, площадь помещения – 1940 кв. м, высота потолка 3 м. Выделенная мощность 50 кВт. Помещение расположено в 4-этажном торгово-офисном центре с развитой инфраструктурой (гипермаркет, фитнес-центр, магазины). Отдельная входная группа, обособленная от зоны первого этажа. Наземная парковка, в пешей доступности от станции метро «Чкаловская». Расположение - г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, д. 53. Рядом с крупными жилыми массивами. Арендатор ГК Unit.	4 этаж	Класс В (премиум)	1940,0	116 400 000	60 000	19.05.18	ООО Аспект, 8 343 302-11-95	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1940_m_1081178480,	соответствует
2	г. Екатеринбург, ул. Горького, 45	Ленинский район/ Центр	Офисное помещение, площадь - 511,8 кв. м, 3 этаж. Помещение расположено в 4-х этажном офисном центре с навесным фасадом и панорамным остеклением. Выполнена качественная отделка: стены - обои под покраску, потолок - подвесной «Армстронг», окна - панорамное остекление, пол - ковролин, коммерческий линолеум, мрамор на лестнице. Технические характеристики: выделенная мощность 37 кВт, центральная приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, система пожарной сигнализации. В помещениях выполнена разводка телефонных и компьютерных сетей, СКУД (Система контроля и управления доступом), система видеонаблюдения, охранная сигнализация. Имеется наземная парковка. Здание 2009 гг. постройки	3 этаж	Класс А (люкс)	511,8	60 000 000	117 233	29.05.18	ООО «Аспект», 8 343 302-11-95	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_511.8_m_1019114777	не соответствует, max значение удельной цены, не соответствует по классности здания
3	Екатеринбург, ул. Народной воли, 69	Октябрьский район/ Центр	18 кабинетов удобной конфигурации и правильной геометрической формы. Помещение не требует ремонта - готовое пространство для бизнеса. Личная, организованная парковка за шлагбаумом на 10 машиномест. Имеются регулируемые системы отопления, кондиционирования и вентиляции. Две независимые входные группы позволяют разделить помещение на 2 обособленные части. В шаговой доступности — остановки общественного транспорта (станция метро, троллейбусы, автобусы, трамваи). Продажа от собственника, без посредников и комиссий	1 этаж	Класс В (премиум)	576,3	45 239 550	78 500	21.05.18	ГК RED, 8 343 253-12-71	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_576.3_m_1245669530	соответствует
4	Екатеринбург, ул. Серова, д. 45	Чкаловский район/ Автовокзал	Продается помещение площадью 774,2 кв. м. в коммерческом блоке ЖК Серова 45. Объект расположен в районе Южного автовокзала, хорошо просматривается с главной магистрали района - ул. Щорса. Рядом находятся банки, магазины, кафе, медицинские центры и офисы успешных компаний. Прекрасные рекламные возможности фасада помогут вашему бизнесу быть заметным. Клиенты легко смогут вас найти и припарковаться рядом. Данное	1 этаж; 2 этаж	Класс В (премиум)	774,2	51 677 850	66 750	06.06.18	8 343 253-10-97	https://kn.e1.ru/view/40742321/	соответствует

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

			помещение имеет независимую входную группу и коридорно-кабинетную планировку правильной геометрической формы. Здесь легко разместить не менее 40 комфортных рабочих мест. Комфорт обеспечен кондиционированием, вентиляцией. Доступ 24/7, чистая, благоустроенная зеленая территория. Продажа от собственника, без посредников и комиссий								
5	Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 36	Октябрьский район/ Центр	В Деловом Доме "Филитцъ" продается помещение Банка. Помещения в чистовой отделке и полностью готовы к размещению персонала. Высота потолков - 4 м. Общая площадь 915,3м2. Год постройки здания - 2012. Имеется отдельный вход. У здания имеется собственная гостевая уличная парковка. Также в здании расположен двухуровневый подземный паркинг. Документы готовы. Собственник.	1 этаж	Класс В (премиум)	915,0	69 999 999	76 503	07.06.18	Дмитрий, 8 343 271-40-80	https://kn.e1.ru/view/34919821/	соответствует
6	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 54	Октябрьский район/ Центр	Продаётся современное офисное помещение класса “премиум” по адресу Белинского, 54. Основные характеристики: 406,6 м2: кабинетная планировка (14 кабинетов + подсобные помещения, сан/узел, душ), 2 этаж, отдельный вход на офисный блок, запасной пожарный выход, хороший офисный ремонт: итальянский керамогранит, сплошное панорамное остекление, высокие потолки, многоуровневые натяжные потолки, стеклянные офисные перегородки, позволяющие сотрудникам видеть друг друга при должном уровне шумоизоляции, охранно-пожарная сигнализация с карточной системой контроля доступа, хорошая офисная мебель. Дополнительные преимущества: центр города с хорошей транспортной доступностью, торговой и деловой активностью населения.	2 этаж	Класс В (премиум)	406,6	30 000 000	73 783	07.06.18	Решетников Роман, 8 922 210-85-75	https://kn.e1.ru/view/40493781/	соответствует
7	Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Кировский район/ Центр	Продаю 15 и 16 этажи БЦ "Вознесенский". В собственности целиком весь этаж, включая коридор, а также санузлы. Доступ от лифтовой зоны по карточкам доступа. В здании приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. Коммунальные платежи порядка 170 руб./кв. м. За быстрый расчет - торг.	15 этаж; 16 этаж	Класс А (Люкс)	1146,0	91 680 000	80 000	07.06.18	Георгий Коренченко, 8 912 268-81-05	https://kn.e1.ru/view/40491301/	не соответствует по классности здания
	Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Энгельса, д. 36	Октябрьский район/ Центр	Этаж состоит из офисных помещений, площадью от 12 до 65 кв.м., высота потолков - 2,5 м, имеются собственные санузлы 6 шт., в помещениях смонтирована система приточно-вытяжной вентиляции. Планировка позволяет отгородить свое пространство отдельной дверью. В помещениях имеются арендаторы, если рассматриваете под арендный бизнес. У здания собственная гостевая парковка на 50 м/м. год постройки здания - 2012. Отдельногго входа нет. Также имеется двухуровневый подземный паркинг. Вокруг здания остановки всех видов городского транспорта. Документы готовы. Собственник.	4 этаж	Класс В (премиум)	690,7	27 650 000	40 032	07.06.18	Дмитрий, 8 343 271-40-80	https://kn.e1.ru/view/35490041/	не соответствует, min значение удельной цены
				Максимальное значение				**117 233**				

				Минимальное значение	**40 032**	
				Среднее значение	**74 100**	

Диапазон стоимости 1 кв. м аналогичных объектов колеблется в пределах от 40 032 до 117 233 руб./кв. м. в зависимости от условий продажи, местоположения, физического и технического состояния. Средняя стоимость предложения 1 кв. м аналогичных объектов составляет 74 100 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Обзор рынка аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки

Таблица 17

№ пп	Место расположения	Район/ микрорайон города	Описание аналога/ текст объявления	Этаж расположения	Тип здания	Арендная площадь, м2	Арендная плата, руб./мес.	Условия аренды	Дата предлож.	Контактное лицо, телефон	Источник информации	Отметка о соответствии в качестве аналога
1	г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 30А	Кировский р-н/ Втузгородок	Предлагаем офисные помещения от 9 до 58 кв.м. в трехэтажном офисном центре. Есть всё необходимое: 1) Охрана, уборка, коммунальные услуги, электроэнергия включены в тариф. 2) Бесплатная парковка, днем всегда есть места в пределах 100 метров от входа! 3) Своя столовая, 150 рублей за полноценный обед из трех блюд. 4) Складские помещения и дебаркадер. 5) Установлена система кондиционирования, летом не жарко.	3 этаж	Класс В (премиум)	605,9	800	с коммун. услугами	15.05.18	ГК «Солнечный дом», 8 343 362-36-99; 8 904 170-32-68	https://kn.e1.ru/view/34636281/	соответствует
2	Екатеринбург, ул. Серова, д. 45	Чкаловский район/ Автовокзал	Двухэтажное офисное помещение площадью 774,2 кв.м. Характеристики помещения: Район: Автовокзал (Административный район Чкаловский); Адрес: ул. Серова, д.45. Транспортные магистрали: ул. Щорса – Серова. Отделка: В помещении выполнена отделка импортными материалами. Окна: ПВХ (Пластик). Входная группа: Два отдельных входа (пластик). Вентиляция и кондиционирование: Приточно-вытяжная вентиляция. Отопление: Система центрального отопления. Пожарная безопасность: Система пожарной сигнализации. Электроснабжение: Два кабеля от одной подстанции. Разделение электрического питания на бытовое, компьютерное и освещение. Средства безопасности: Система охранной сигнализации. Телефон: 10 телефонных	1 этаж; 2 этаж	Класс В (премиум)	774,2	650	чистая[10]	06.06.18	ГК RED, 8 343 253-12-71	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_774.2_m_1287241209	не соответствует, min удельная цена в выборке

[10] Чистая аренда (netlease) - тип аренды, при котором арендатор отвечает за поддержание рабочего состояния объекта. При этом кроме оплаты арендной платы он берет на себя расходы на коммунальные услуги, техническое обслуживание, ремонт и т.п. Подобный договор аренды чаще всего встречается на рынках коммерческой и промышленной недвижимости

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

			номеров. Есть место под мини-АТС Интернет: Выделенные линии Интернет по Оптико-волоконным коммуникациям. Парковка: наземная. Универсальное помещение расположено в центре Екатеринбурга, в оживленной части города, что позволит беспрепятственно добраться до места из любого района. В непосредственной близости — остановки общественного транспорта. Дополнительным бонусом для резидентов станет возможность размещения наружной рекламы на фасаде и рядом с входной группой.									
3	Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 5	Ленинский район/ Центр	Ключевые характеристики бизнес-центра: Прекрасное месторасположение в самом центре города, на гостевом маршруте; круглосуточный доступ в здание 24/7; централизованная приточно-вытяжная вентиляционная система и кондиционирование; охрана, видеонаблюдение, пропускной режим; различные варианты планировок офисных пространств: open space, мелкая и средняя кабинетная нарезка (от 25 до 400 кв.м.) с возможностью расширения; наличие наземного паркинга. новые лифты «OTIS»; единый собственник объекта - профессиональная управляющая компания «Деловой дом на Архиерейской»	1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	Класс В (премиум)	3 000,0	950	чистая	07.06.18	8 343 277-27-79	https://kn.e1.ru/view/40494541/	соответствует
4	Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 25	Ленинский район/ Центр	Сдам 3 этажа здания,4 эт 179 кв. м,5 эт 177 кв. м, мансардный этаж 183 кв. м. рассматриваем сдачу в аренду по этажам либо общей площадью. Хороший ремонт, есть зоны отдыха, кухня, лифт. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды.14 парковочных мест. Без комиссии с арендаторов. Отдельный вход, парковка, 14 мест.	4 этаж, 5 этаж, мансарда	Класс В (премиум)	539,0	1 000	с коммун. услугами	15.05.18	Татьяна Юрьевна, 8 912 636-91-41	https://kn.e1.ru/view/40698351/	соответствует
5	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 10.	Верх-Исетский район/ Центр	Основные характеристики и преимущества помещения: расположено на четвертом этаже шестиэтажного административного здания; помещение занимает полностью весь этаж; высота потолков 3,56 метра; лифт; хороший ремонт; вентиляция приточно-вытяжная; - кондиционирование; обеспечены все пожарные и санитарные нормы; подключены и исправно действуют все коммуникации; круглосуточная охрана, КПП в офисы; развитая инфраструктура, транспортная доступность; в здании расположен ресторан. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно. Парковка на 6-10 машиномест. Отдельного входа нет.	4 этаж	Класс В (премиум)	708,0	750,0	чистая	07.06.18	Аверина Ольга, 8 967 639-95-58	https://kn.e1.ru/view/40104901/	соответствует
6	Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 3/2	Верх-Исетский/ центр	К вашим услугам: прекрасный вид, подземный и наземный паркинг, конгресс-холл с залами разных площадей, корпоративное кафе "Воротнички", кофейня, минимаркет, велопрокат. В числе ваших соседей – влиятельные и успешные компании. В наличии есть помещения от 35 до 1200 кв.м. Помещения представлены в чистовой отделке. Наличие фальшпола (Lidner) с проведенными под ним слаботочными сетями, сведенными в	31, 34 этажи	Класс В + (премиум)	600,0	1100,0	чистая	30.05.18	Чинаев Андрей, 8 953 041-22-99	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ekaterinburg-253981566	не соответствует, max удельная цена в выборке

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

			лючки, в каждом из которых есть информационные и бытовые розетки, позволяет разместить сотрудников в любой части офиса. Среди других преимуществ - централизованная система вентиляции, система зонального климат-контроля в каждом помещении, лифт в подземный паркинг, круглосуточный доступ в помещение, повышенная безопасность объекта.									
				Максимальное значение			**1 100,0**					
				Минимальное значение			**650,0**					
				Среднее значение			**875,0**					

Диапазон стоимости аренды 1 кв. м аналогичной недвижимости колеблется в пределах от 650,0 до 1100,0 руб./кв. м в зависимости от физического состояния, местоположения. Среднее значение аренды 1 кв. м аналогичной недвижимости составляет 875,0 кв. м.

9.4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке оцениваемой недвижимости

Проведенный анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, дает нам возможность сделать выводы об основных факторах, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту:

- Объём передаваемых прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (дата предложения о продаже объекта)
- Местоположение;
- Наличие коммуникаций;
- Конструктивное исполнение объекта недвижимости;
- Размер объекта недвижимости (общая площадь, объем здания)
- Уровень отделки;
- Состояние объекта недвижимости

Объем передаваемых прав подразделяется на:

- право собственности;
- право аренды;
- право субаренды;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления.

Возможны следующие *условия финансирования* сделки купли-продажи недвижимости:

- единовременная оплата;
- отсрочка платежа;
- рассрочка платежа;
- ипотека;
- единовременно, не денежными средствами.

Условия продажи могут быть:

- рыночные;
- в рамках исполнительного производства;
- в рамках процедуры банкротства;
- иное.

Коммуникации разделяются на следующие виды:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- канализация.

Конструктивное исполнение объекта оценки определяется согласно данным, взятым из УПВС или справочников КО-Инвест.

Уровень отделки может быть следующий:

- без отделки;
- простая отделка;
- евроремонт.

Состояние объекта недвижимости можно разделить на:

- новый (вновь построенный);
- после ремонта;

- состояние хорошее, не требующее ремонта;
- состояние, требующее ремонта.

Проанализированная информация о рынке недвижимости Тульской области по состоянию на дату оценки в силу своей недостаточности, не позволяет формализовано рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов. В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Диапазон значений ценообразующих факторов представлен в таблице ниже.

Таблица 18

Диапазон значений ценообразующих факторов для ОКС

<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Значение</th><th>Источник</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Скидка на торг</td><td>Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).</td><td rowspan="3">Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017</td></tr>
<tr><td>Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Диапазон, %</th></tr>
<tr><td>Офисы класса А, В</td><td>9,2% – 10,2%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Передаваемые права</td><td>Юрисдикция объекта играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, влияет и на цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</td><td>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017</td></tr>
<tr><td>Условия продажи</td><td>Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.</td><td>Данные агентств недвижимости (АН Арго, +7 (4872) 70-31-00; АН «Тульская недвижимость», тел +7 (4872) 79-33-05 Данные судебных приставов: Управление Федеральной службы судебных приставов по Тульской области Отдел Советского района г. Тула, Тула, ул. Фрунзе 14</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</td><td>Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:</td><td rowspan="2">Данные кредитных организаций (Центр страховых и кредитных решений, Тула, ул. Радищева 8, тел. +7 (4872) 25-30-81)</td></tr>
<tr><td>- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.</td></tr>
</table>

	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра населенного пункта, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Расположение относительно «красной линии»	Объекты, расположенные с выходом на «красную линию» - место, характеризующееся высоким пешеходным и автомобильным трафиком, продаются дороже объектов, расположенных внутриквартально. Диапазон скидок составляет от 19 до 25 %.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Класс конструктивной системы (материал стен)	Объекты, расположенные в капитальных зданиях (кирпичных, панельных), продаются дороже объектов, расположенных в деревянных зданиях и зданиях из сэндвич-панелей. Корректировка составляет от 20 до 40 %.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Класс качества объекта	Корректировка на класс качества объекта вносится в соответствии со степенью влияния данного фактора на стоимость объекта. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	Информационный портал недвижимости Statrielt (Статриелт) http://statrielt.ru/
Уровень отделки	Влияние данного фактора отражает изменение величины стоимости в зависимости от уровня отделки: чем выше уровень отделки, тем дороже объект. Диапазон корректировок на уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	Информационный портал недвижимости Statrielt (Статриелт) http://statrielt.ru/
Физическое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Наличие парковки	Наличие и организация парковки у объекта недвижимости расценивается как повышающий фактор стоимости. Размер корректировки варьируется от 10% до 13 %.	Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017
Этаж расположения объекта	Наиболее коммерчески привлекательными являются помещения, расположенные на 1-ом этаже здания с отдельной входной группой. Удельная рыночная стоимость таких помещений наибольшая. С точки зрения коммерческой привлекательности помещения на 2-м и последующем этажах хуже, чем помещения на 1-ом этаже. Наиболее дешевые помещения предлагаются, как правило, на цокольном и подвальном этажах здания. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	Информационный портал недвижимости Statrielt (Статриелт) http://statrielt.ru/

9.4.5 Основные выводы и тенденции развития рынка оцениваемой недвижимости

Типичные продавцы данного типа недвижимости: частные предприниматели и юридические лица.

Мотивация продавцов: продажа недвижимости вследствие банкротства, продажа неликвидных активов, смена вида деятельности.

Типичные покупатели: частные предприниматели, юридические лица.

Мотивация покупателей: желание начать или расширить бизнес.

Соотношение спроса и предложения: в этом сегменте рынка в г. Екатеринбурга наблюдается снижение спроса по сравнению с объемом предложения на аналогичные объекты.

Объем предложений: в районе расположения объекта оценки было выявлено достаточное число предложений по продаже и аренде аналогичных объектов.

Динамика рынка: Под воздействием кризиса и возрастающей конкуренции количественное увеличение рынка офисных центров в г. Екатеринбурге резко замедлилось. В будущем количественный активный рост рынка может временно возобновится (при условии сдачи большинства запланированных объектов), однако в перспективе будет иметь место очень малый ввод новых офисных площадей (в кризис новые проекты БЦ практически не начинаются).

Маркетинговый срок: срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Анализ рынка недвижимости и опрос риэлторских компаний позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет от 3 до 6 месяцев.

Ликвидность объекта: способность объекта быть быстро проданным по цене, близкой к рыночной. Чем легче и быстрее можно получить за объект его полную стоимость, тем более ликвидным он является. По рекомендации Ассоциации российских банков (АРБ) ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 19

Показатель ликвидности[11]	**Высокая**	**Средняя**	**Низкая**
Примерный срок реализации, мес.[12]	1-2	3-6	7-18

Источник информации: ***http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf***

Выводы о ликвидности: Учитывая тип оцениваемой недвижимости, ее характеристики, расположение, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется средним уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 5 месяцам (средний срок реализации).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Используемые термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством РФ (п. 3 ФСО №9).

Справедливая стоимость – расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон (МСО 2011).

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

[11] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.11 г.), Москва 2011.

[12] Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не подписания договора купли-продажи

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ).

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п. 8 ФСО №2).

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО № 2 (п.5 ФСО № 1).

Принципы оценки — это основополагающие положения теории оценки и правила определения стоимости имущества. Принципы оценки подразделяются на принципы, которые отражают точку зрения пользователя, взаимосвязь отдельных частей объекта оценки, точку зрения рынка, и принцип наиболее эффективного использования объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1).

Идентификация - процедура установления соответствия характеристик оцениваемого объекта тем характеристикам, которые имеются в представленной заказчиком документации на объект оценки.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других) (ст. 1 ФЗ № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.)

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

10.2. Выбор и обоснование базы оценки

В целях настоящего отчета, стоимость имущества определяется по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации (приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации».

Цель оценки справедливой стоимости - 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)

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» - всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

10.3. Общее описание подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (ФСО №1 п. 11).

Согласно ФСО №1 п. 24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- *принцип спроса и предложения* (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

- *принцип замещения* (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность). Данный принцип является основополагающим.

Сравнительный подход может применяться для оценки всех видов недвижимости при условии, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период, близкий к дате оценки. Более того, именно этот подход дает наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию.

Применение сравнительного подхода имеет следующие ограничения: его можно применять, только когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки. Однако в таких случаях сравнительный подход не применим. При полном отсутствии подтвержденной информации об условиях имевших место сделок, является допустимым проведение оценки по ценам предложения (спроса).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- *принцип ожидания* (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет). Данный принцип является основополагающим;
- *принцип замещения* (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль);
- *принцип спроса и предложения* (цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка).

Применения доходного подхода имеет следующие ограничения: подход можно использовать для оценки имущества, в отношении которого имеется достаточное количество сделок по сдаче в аренду. Определение стоимости производится путем пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость объекта. Результаты оценки доходным подходом могут содержать значительные погрешности, связанные с вероятностным характером прогнозов денежных потоков, а также ставки, по которой производится капитализация или дисконтирование этих потоков.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1)

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основу затратного подхода положен *принцип замещения* гласящий, что разумный и осведомленный инвестор не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в

которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта недвижимости в обозримый период. Иными словами, затратный подход основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом накопленного износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости недвижимости.

Применение затратного подхода для объектов капитального строительства имеет следующие ограничения: очень сложно точно определить износ недвижимого имущества, имеющего возраст более 20 лет. По определению, невозможно воспроизвести заново «старый» объект. Некоторые методы оценки физического износа носят экспертный (субъективный) характер. Применение затратного подхода целесообразно при оценке специализированных объектов, а также при оценке для целей страхования и налогообложения.

10.4. Обоснование применения подходов к оценке

Для объекта капитального строительства

В процессе анализа рынка (п. 9.3 настоящего отчета) Оценщик выявил достаточное число предложений по аренде и продаже встроенных нежилых помещений, аналогичных представленному на оценку объекту, что дает возможность выполнить сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами, а также рассчитать ожидаемые доходы от использования объекта оценки. В связи с этим, Оценщики считают возможным применить для целей оценки сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход к оценке основан на следующей модели: приобретение прав на свободный земельный участок и строительство на нем идентичного или аналогичного объекта недвижимости. Затратный подход при оценке таких объектов, как встроенные помещения, не может быть применен в связи с назначением земельного участка – под строительство здания, а не встроенного помещения.

10.5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

Таблица 20

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, осмотр объекта, сбор прочей информации об объекте	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

10.6. Перечень данных используемых при оценке с указанием источников получения

1. Краткая характеристика г. Екатеринбурга Свердловской области - Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург

2. Краткая характеристика Кировского района г. Екатеринбурга - Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Екатеринбург), Кировский район http://www.rieltkazna.ru/kirovsky_area
3. Краткая характеристика микрорайона Втузгородок - Онлайн Энциклопедия Википедия https://ru.wikipedia.org/wiki/Втузгородок_(Екатеринбург), Карта районов Екатеринбурга http://upn.ru/districts.htm, Втузгородок: интеллигентный микрорайон http://nedv.info/index.php?article=785&arts
4. Характеристика местоположения объекта оценки - Екатеринбургская областная Дума. Официальный сайт http://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b3331, Яндекс. Карты https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl&whatshere%5Bpoint%5D=60.643937%2C56.844502&whatshere%5Bzoom%5D=18, https://yandex.ru/maps/54/yekaterinburg/?from=vbff&ll=60.644253%2C56.844519&z=18&l=sat%2Cskl, Карта Викимапия http://wikimapia.org/#lang=ru&lat=56.844524&lon=60.644467&z=17&m=b&search=%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%20%D0%B3%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2014
5. Анализ политической ситуации в России: Перспективы рынка в 2018 году: в ожидании тектонического сдвига https://www.finam.ru/analysis/forecasts/perspektivy-rynka-v-2018-godu-v-ozhidanii-tektonicheskogo-sdviga-20171212-172244/; Внутренняя и внешняя политика Путина http://fb.ru/article/319674/vnutrennyaya-i-vneshnyaya-politika-putina;
6. Социально-экономическое положение России январь-март 2018 года http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf
7. Анализ политической ситуации в Свердловской области и г. Екатеринбурге: Между храмом и башней: политические итоги 2017 года http://politsovet.ru/57653-mezhdu-hramom-i-bashney-politicheskie-itogi-2017-goda.html; «Екатеринбург ничего не потеряет»: Ройзман ушел с поста мэра https://ria.ru/politics/20180522/1521091915.html
8. Основные экономические и социальные показатели Свердловской области за январь – апрель 2018 г. http://www.voronova-on.ru/regioneconom/askom/Uralskuy/xozaystvo/Sverdlovsk/index.html; http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2018
9. Сегментация рынков недвижимости http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm
10. Классификация офисных помещений http://vse-temu.org/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html
11. Определение класса офиса Вольнова В.А. Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 8 (83) 2008.
12. Обзор рынка офисной недвижимости: Ввод офисов в регионах России сократился до минимума http://ekbrealty.ru/news/Analitika-news/7643/
13. Тенденции и особенности развития рынка офисной недвижимости: Что ждет офисники и торговые центры города в 2018 г. http://ekb.dk.ru/news/god-v-kakoy-to-stepeni-perelomnyy-chto-zhdet-kommercheskuyu-nedvizhimost-goroda-v-2018-g-237095781
14. Сайты риэлторских агентств (агентств недвижимости): http://ekaterinburg.afy.ru/l, http://kn.e1.ru/, http://www.lpartners.ru/, http://www.rosrealt.ru/, , http://www.avito.ru
15. Анализ ликвидности
16. http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf
17. Экономический словарь http://grindi.ru/slovo/jekonomicheskiij-slovar/ustarevanie/322192
18. Определение срока жизни объекта оценки http://smi61.ru/umm7.html, http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/zdaniya-iz-metallokonstruktsiy-i-sendvich-paneley.html, http://montazhnic.ru/vozvedenie-zdanij-iz-metallokonstruktsij

19. Шкала экспертных оценок для определения физического износа http://www.valnet.ru/m7-136.phtml
20. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Н. Новгород, 2017.
21. Информационный портал недвижимости Statrielt (Статриелт) http://statrielt.ru/

11. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОКС

11.1 Обоснование выбора применяемого метода в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж (метод корректировок);
- метод валовой ренты.

Метод корректировок является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода корректировок.

Принятое решение. В рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта капитального строительства применяется **метод корректировок**.

11.2 Описание выбранного метода

Основные этапы оценки недвижимости методом корректировок.

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно либо предлагаемые к продаже на период проведения оценки.

2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4. Согласовываются скорректированные цены объектов - аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

11.3 Выбор единиц сравнения

Единицы сравнения передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Это способ быстрого доведения стандартной информации до инвесторов или перспективных покупателей на конкретном рынке.

Выбор единицы сравнения, как уже упоминалось выше, зависит от вида оцениваемой недвижимости.

Например, в качестве единицы сравнения застроенного земельного участка могут использоваться цены:

- за 1 м ^{2} общей площади;
- за 1 фронтальный метр;
- за 1 м ^{2} полезной площади, подлежащей сдаче в аренду;
- за 1 м^3.

Принятое решение. В рамках данного отчета в качестве единицы сравнения использована стоимость 1 м^2 общей площади оцениваемого объекта капитального строительства.

11.1 Описание объема доступных данных об объектах-аналогах и обоснование использованных объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для подбора объектов сравнения оценщик использовал собственную базу данных (данные Интернет-сайтов) и информацию архивных данных Интернет-сайтов агентств недвижимости.

С учетом характеристик объектов-аналогов, которые были выявлены и представлены в таблице анализа рынка продаж (предложений), оценщиком произведен их сравнительный анализ.

Основными критериями при выборе объектов - аналогов являлись:

1) Условия финансирования – рыночные.

2) 3) Местоположение – все аналоги размещаются в сопоставимых районах г. Екатеринбурга.

4) Функциональное сходство, которое характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы) - выбирались помещения либо аналогичного с объектом оценки назначения, либо свободного назначения, использование которых возможно под офисную деятельность.

Таким образом, из представленного рынка были выбраны в качестве аналогов объекты под №№ 1, 3-6, как наиболее подходящие (сопоставимые) для сравнения с объектом оценки. Удельная стоимость выбранных помещений находится в диапазоне **от 60 000,0 до 78 500,0 руб./кв. м.**

Объявления о продаже выбранных в качестве аналогов помещений либо были актуальны на дату оценки, либо в период близкий к дате оценки. Недостающая для полного анализа по аналогам информация была уточнена в ходе телефонных разговоров с продавцами и приведена в Приложении.

Основные параметры и характеристики объектов-аналогов, выбранных для сравнения с объектом оценки, представлены в таблице ниже:

Таблица 21

Сравнительная характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Место расположения объекта	Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14	Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53	Екатеринбург, ул. Народной воли, 69	Екатеринбург, ул. Серова, д. 45	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 54	Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 36
Район/микрорайон города	Кировский р-н/ Втузгородок	Ленинский район/ Автовокзал	Октябрьский район/ Центр	Чкаловский район/ Автовокзал	Октябрьский район/ Центр	Октябрьский район/ Центр
Вид использования на дату продажи (предложения)	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Цена продажи (предложения)	-	116 400 000	45 239 550	51 677 850	30 000 000	69 999 999
Общая площадь объекта	2782,20	1 940,0	576,3	774,2	406,6	915,0
Цена за ед. общей площади		60 000,0	78 500,0	66 750,0	73 782,6	76 502,7
Статус цены		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансиро-	Единовремен.	Единовремен.	Единовремен.	Единовремен.	Единовремен.	Единовремен.

вания	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата
Условия продажи	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Условия рынка (время продажи)	07.06.2018	19.05.2018	21.05.2018	06.06.2018	07.06.2018	07.06.2018
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	красная линия	красная линия
Класс конструктивной системы (материал стен)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Уровень отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка
Тип ремонта	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (премиум)
Наличие парковки	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная
Этаж расположения	1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	4 этаж	1 этаж	1 этаж; 2 этаж	2 этаж	1 этаж
Контактное лицо	Заказчик оценки	ООО Аспект, 8 343 302-11-95	ГК RED, 8 343 253-12-71	8 343 253-10-97	Решетников Роман, 8 922 210-85-75	Дмитрий, 8 343 271-40-80
Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1940_m_1081178480,	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_576.3_m_1245669530	https://kn.e1.ru/view/40742321/	https://kn.e1.ru/view/40493781/	https://kn.e1.ru/view/34919821/

Ниже на карте представлено местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.

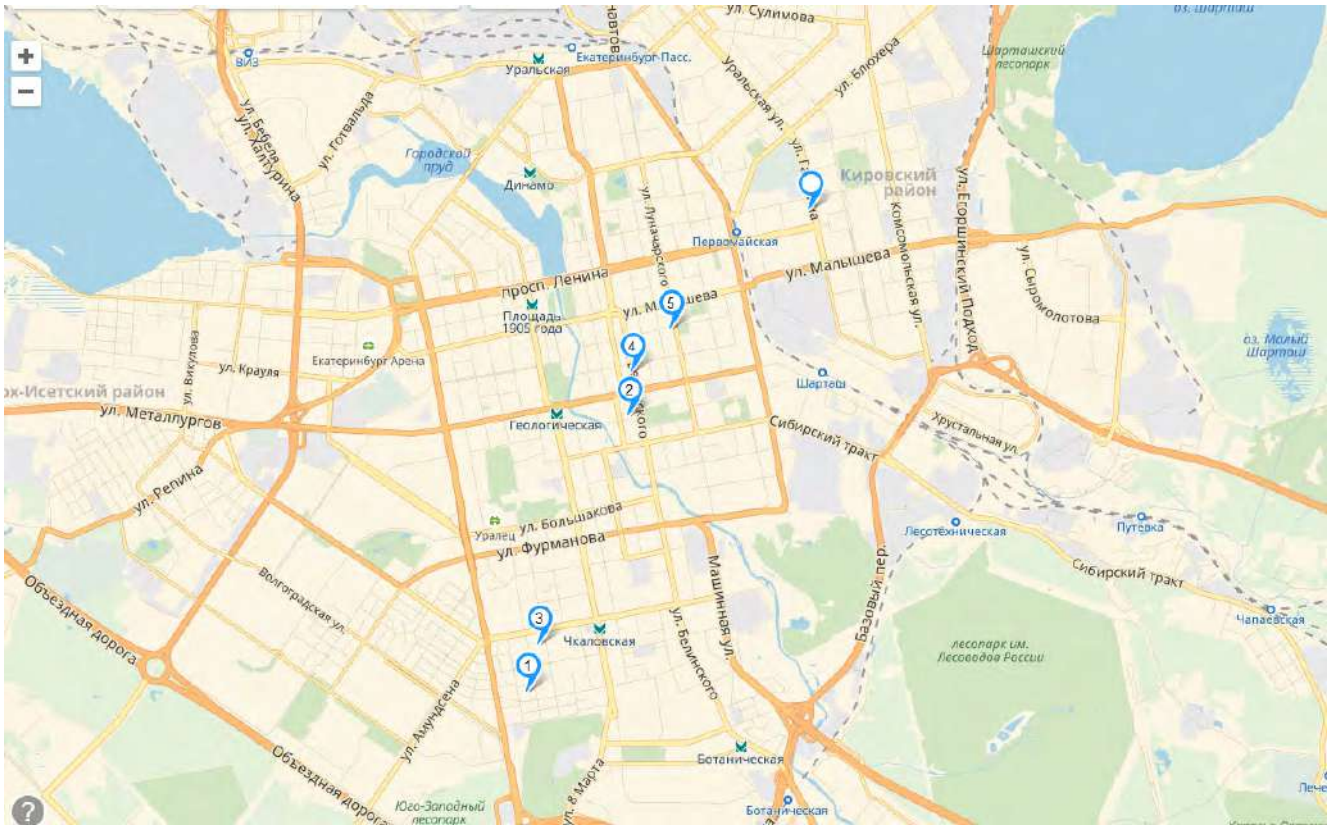


Рисунок 22. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

Источник: Яндекс. Конструктор карт ***https://yandex.ru/map-constructor/***

Список объектов

- Объект оценки – г. Екатеринбург, р-н Кировский, ул. Гагарина, д. 14
- Аналог № 1 – г. Екатеринбург, Ленинский р-н, ул. Айвазовского, 53
- Аналог № 2 – г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул. Народной воли, 69
- Аналог № 3 – г. Екатеринбург, Чкаловский р-н, ул. Серова, 45
- Аналог № 4 – г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул. Белинского, 54
- Аналог № 5 – г. Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул. Энгельса, 36

11.4 Расчет стоимости сравнительным подходом

В оценочной практике принято выделять элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав (обременение объекта договорами аренды, залога);
- условия финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, т.е. предоставление ипотечного кредита сами продавцом, расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия продажи (нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые), наличие финансового давления на сделку, срочная потребность в деньгах, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.);
- время (дата) продажи (изменение цен во времени в результате сезонных и циклических колебаний, а также в результате воздействия инфляции);
- местоположение (близость к транспортным магистралям, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения и т.п.);
- физические характеристики (площадь, состояние объекта оценки, наличие/уровень отделки);
- наличие подвала, цокольных помещений и т.п.

Первые четыре элемента сравнения (ценообразующие факторы) являются обязательными, вводятся всегда, не требуют объяснения их применения, определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных факторов. *Состав последующих* выбранных для проведения расчетов элементов сравнения объясняется типом оцениваемого объекта и его основными ценообразующими характеристиками

В качестве основных ценообразующих факторов для объектов оценки использованы следующие элементы сравнения:

Таблица 22

Первая группа	Вторая группа
1. Передаваемые права на ОКС	1. Местоположение в пределах города
2. Условия финансирования	2. Расположение относительно «красной линии»
3. Условия продажи	3. Размер объекта оценки
4. Условия рынка (время продажи)	4. Класс конструктивной системы (капитальность здания)

	5. Класс качества объекта
	6. Уровень отделки
	7. Физическое состояние объекта
	8. Наличие/ тип парковки
	9. Этаж расположения

При корректировке цен сделок или предложений объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки**.** Если сопоставимый объект превосходит оцениваемый по какому-то параметру, то его фактическая цена должна быть соответственно уменьшена, а если уступает, то цена сопоставимого объекта должна быть увеличена.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом: корректировки из *первой* группы сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам); корректировки из *второй* группы сравнения могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта заново не пересчитывается.

Все корректировки делятся на денежные, процентные или в долях единицы. Д*енежная корректировка* может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Процентные корректировки изменяют стоимость земельного участка на определенный коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта-аналога на данный коэффициент.

Рыночная стоимость объекта оценки (Ср), определенная методом корректировок, рассчитывается по формуле:

Ср = Поц. * Сан.,

где:

$С_р$ — рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$П_{оц.}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$С_{ан.}$ – средняя скорректированная цена (стоимость) за единицу площади аналогичных объектов, руб./кв. м

Оценка сравнительным подходом (методом корректировок) объектов оценки приведена в таблице ниже.

Применение сравнительного подхода для оценки объекта

Таблица 23

Элементы сравнения	**Единица измер.**	**Объекты сравнения**					
		оцениваемый	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Местоположение объекта		Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14	Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53	Екатеринбург, ул. Народной воли, 69	Екатеринбург, ул. Серова, д. 45	Екатеринбург, ул. Белинского, д. 54	Екатеринбург, ул. Энгельса, д. 36
Район/ микрорайон города		Кировский р-н/ Втузгородок	Ленинский район/ Автовокзал	Октябрьский район/ Центр	Чкаловский район/ Автовокзал	Октябрьский район/ Центр	Октябрьский район/ Центр
Вид использования / назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Общая площадь объекта	м2	**2 782,2**	**1 940,0**	**576,3**	**774,2**	**406,6**	**915,0**
Цена	руб.		**116 400 000**	**45 239 550**	**51 677 850**	**30 000 000**	**69 999 999**
Статус цены			**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка на статус цены	%		**-9,7%**	**-9,7%**	**-9,7%**	**-9,7%**	**-9,7%**
Цена после корректировки	руб.		**105 109 200,0**	**40 851 313,7**	**46 665 098,6**	**27 090 000,0**	**63 209 999,1**
Единицы сравнения							
Цена за ед. общей площади	руб./м2		54 180,0	70 885,5	60 275,3	66 625,7	69 082,0

Первая группа корректировок							
Цена продажи:	руб./м2		54180,0	70885,5	60275,3	66625,7	69082,0
Имеющиеся права на улучшения		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./м2		**54 180,0**	**70 885,5**	**60 275,3**	**66 625,7**	**69 082,0**
Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./м2		**54 180,0**	**70 885,5**	**60 275,3**	**66 626**	**69 082**
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./м2		**54 180,0**	**70 885,5**	**60 275,3**	**66 626**	**69 082**
Условия рынка (время продажи)		07.06.2018	19.05.18	21.05.18	06.06.18	07.06.18	07.06.18
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./м2		**54 180,0**	**70 885,5**	**60 275,3**	**66 626**	**69 082**
Вторая группа корректировок							
Местоположение в пределах города			Одинаково	Лучше	Одинаково	Лучше	Лучше
Корректировка	%		**0,0%**	**-13,00%**	**0,0%**	**-13,0%**	**-13,0%**
Расположение относительно "красной линии"		красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	красная линия	красная линия
Корректировка	%		**25,0%**	**25,0%**	**25,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Размер объекта оценки	м2	2 782,2	1 940,0	576,3	774,2	406,6	915,0
Корректировка	%		**-2,0%**	**-13,0%**	**-10,0%**	**-19,0%**	**-10,0%**
Класс конструктивной системы (материал стен)	м2	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка на размер земельного участка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Класс качества объекта		Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (премиум)
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Уровень отделки		Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт	Улучшенный ремонт
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Наличие/ тип парковки		имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Этаж расположения		1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	4 этаж	1 этаж	1 этаж; 2 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка	%		**18,2%**	**1,6%**	**8,8%**	**18,2%**	**1,6%**
ВЫВОДЫ:							
Общая чистая коррекция в % от цены продажи (сумма корректировок по 2-й группе)	%		41,20%	0,60%	23,80%	-13,80%	-21,40%
Скорректированная стоимость	руб./м2	66 953,6	76 502,2	71 310,8	74 620,8	57 431,6	54 298,5
Удельный вес в итоговой стоимости	%		**20,60%**	**19,10%**	**20,60%**	**20,60%**	**19,10%**
Стоимость объекта	**руб.**	**186 278 306**					

оценки							

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Корректировка на статус цены.

Объекты-аналоги продаются в данный момент (цена предложения), и у потенциального покупателя присутствует возможность снизить на них цену в процессе торга. Скидка на уторговывание по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, стр. 273 составляет (-9,7%).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Корректировка на имеющиеся права.

У всех сравниваемых объектов, как и у объекта оценки, при продаже передаются все права: владения, пользования и распоряжения, поэтому оценщиком принята поправка на право собственности равной 0 %.

Корректировка на условия финансирования.

При продаже объектов-аналогов предполагается, что оплата будет производиться целиком, т. е. единовременно, поправка принята равной 0 %.

Корректировка на условия продажи.

Сравниваемые объекты, как и объект оценки, выставляются для продажи на открытом рынке, т.е. не имеется никаких ограничений при их реализации. Поправку на условия продажи принимаем равной 0 %.

Корректировка на рыночные условия (дату продажи).

Все аналоги продаются в период, близкий к дате оценки, корректировка равна 0 % для всех аналогов.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в центральной части Кировского района г. Екатеринбурга (микрорайон Втузгородок). Аналоги № 1 и № 3 имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, поправка для них равна 0 %. Аналоги № 2, № 4 и № 5 расположены в центральной части города и имеет лучшее расположение по сравнению с объектом оценки.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2017, стр. 139 корректировки на местоположение в пределах города имеют вид:

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Корректировка для аналогов № 2, № 4 и № 5 составляет: (0,87/1-1) * 100 % = (-13,0 %).

Расположение относительно «красной линии»

Известно, что расположение объектов офисного назначения на 1-й линии домов центральных магистралей города существенно повышает их стоимость. Объект оценки расположен на «красной линии» линии, на одной из крупных магистральных улиц города с 2-х сторонним движением. Аналоги № 4 и № 5, так же как и объект оценки, расположены на «красной линии», корректировка для этих аналогов составляет 0 %.

Аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены внутриквартально. Согласно «Справочнику-2017», стр. 158 корректировка расположение относительно «красной линии» имеет вид:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Таким образом, корректировка для этих аналогов составляет: 1/ 0,8 = 1,25 или 25 %.

Корректировка на размер (площадь) объекта.

При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в пересчете на единицу площади цену. Поправки на размер для объектов-аналогов рассчитаны по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017», стр. 184.

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Для аналога № 1 корректировка составляет 0,98 или (-2,0%), для аналога № 2 – 0,87 или (- 13,0 %), для аналогов № 3 и № 5 - 0,90 или (- 10,0%), для аналога № 4 – (- 19 %).

Корректировка на класс конструктивной системы (капитальность здания).

Корректировка на класс конструктивной системы (капитальность здания) вводится в том случае, если конструктивные элементы зданий имеют существенные отличия. В данном случае объект оценки и все аналоги расположены в капитальных зданиях, поправка для всех объектов составляет 0 %.

Корректировка на класс качества объекта.

Все аналоги, как и объект оценки, расположены в зданиях класса В (премиум), поправка для всех аналогов составляет 0 %.

Корректировка на уровень отделки.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют улучшенную отделку. Поправка к их цене определена равной 0%.

Корректировка на состояние объекта.

Аналоги, как и объект оценки, находятся в хорошем состоянии. Поправка к их цене принята равной 0%.

Корректировка на наличие/ тип парковки.

Возле зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, имеются организованные парковки. Поправка к их цене принята равной 0%.

Корректировка на этаж расположения объекта

Корректировка на этаж расположения необходима в том случае, если этаж расположения объектов существенно отличаются. Объект оценки расположен на 1, 2, и 3 этажах.

Аналог № 1 расположен на 4 этаже, аналоги № 2 и № 5 - на 1-х этажах, аналог №3 - на 1-м и 2-м этажах, аналог № 4 – на 2-м этаже.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

К = С1эт*Д1 эт + С2 эт и выше*Д2 эт и выше,

где:

С1 эт – стоимость помещений, расположенных на 1 этаже (принята равной 1);

Д1 эт – доля помещений, расположенных на 1 этаже;

С2 эт – стоимость помещений, расположенных на 2-м этаже и выше;

Д2 эт – доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше.

Итоговая поправка на соотношение площадей определялась по формуле:

П = (Коб.оц/Коб.ан)-1,

где:

Коб.оц. – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объекта-оценки;

Коб.ан. – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объекта-аналога.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017», стр. 217 корректировка на этажность имеет вид:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет поправок по данному фактору представлен в таблице.

Таблица 24

Наименование показателя	Формула	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Этаж расположения	Данные правоустанавл. докум. и анализ рынка	1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	4 этаж	1 этаж	1 этаж; 2 этаж	2 этаж	1 этаж
Общая площадь объекта, кв. м		2 782,2	1 940,0	576,3	774,2	406,6	915,0
Площадь помещений 1 этажа кв. м		1 112,4	0,0	576,3	413,2	0,0	915,0
Площадь помещений 2 этажа и выше, кв. м		1 669,8	1 940,0	0,0	361,0	406,6	0,0
Коэффициент состава площадей 1 этажа	S 1 эт. / S общ.	0,40	0,00	1,00	0,53	0,00	1,00
Коэффициент состава площадей 2 этажа и выше	S 2 эт. / S общ.	0,60	1,00	0,00	0,47	1,00	0,00
Коэффициент удельной стоимости помещений 1 этажа	Справочно	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удельной стоимости помещений 2 этажа и выше		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Показатель К	КС 1 эт.*К 1 эт. + КС 2 эт.*К 2 эт. + КС 3 эт.* К 3 эт.	0,9160	0,8600	1,0000	0,9342	0,8600	1,0000
Корректировка, %	**(Коб.оц/Коб.ан)-1**		**18,2%**	**1,6%**	**8,8%**	**18,2%**	**1,6%**

Таким образом, корректировка на этаж расположения для аналогов № 1 и № 4 составляет 18,2 %, для аналогов № 2 и № 5 – 1,6 %, для аналога № 3 – 8,8 %.

Средневзвешенная цена

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Таблица 25

Коэффициент вариации	Изменчивость вариационного ряда
<10%	Незначительная
10%-20%	Средняя
20%-30%	Высокая

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа. Иными словами, в этом случае выбранные объекты-аналоги невозможно использовать в качестве аналогов для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \qquad \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}{n}}; \qquad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

где χ_i – i-ое значение ряда;
$\bar{x}$ - среднее значение ряда данных;
n – количество членов ряда;
σ – среднеквадратическое отклонение;

Для расчета коэффициента вариации в Excel нет готовой функции, но расчет можно произвести простым делением стандартного отклонения на среднее значение. Для этого в строке формул пишем:

=СТАНДОТКЛОН ( ) / СРЗНАЧ ( )

В скобках указывается диапазон данных (скорректированная стоимость объектов-аналогов).

Результаты расчетов коэффициента вариации представлены в таблице ниже. Обычно данный коэффициент выражается в процентах, поэтому в таблице он выражен в процентном формате.

Таблица 26

Показатель	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	66 833
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	10 243,3
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V(Вариация)	**15,3%**

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 30%, оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов, где веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами.

Анализируя полученные результаты, оценщик отмечает, что скорректированная стоимость 1 кв. м аналогов получилась в диапазоне от 57 431,6 до 76 502,2 рубля.

Окончательно рыночная стоимость 1 м² оцениваемого в рамках оценки объекта по сравнительному подходу рассчитана по следующей формуле, которая учитывает количество введенных корректировок (по элементам сравнения):

$$D_1 = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1}\right) \times 100\%,$$

где:
D – весовой коэффициент аналога;
Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;
q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;
n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Подставляя значения в формулу, получаем удельный вес для аналога № 1:

$$D_1 = (17-3) / 17 * (1/(3-1) *100\% = 20,6\%$$

Аналогично рассчитывается удельный вес для остальных аналогов. В результате расчетов удельные веса для аналогов составляют:

Таблица 27

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Количество введенных корректировок, ед.	**3**	**4**	**3**	**3**	**4**
Удельный вес, %	**20,6%**	**19,1%**	**20,6%**	**20,6%**	**19,1%**

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА: Исходя из вышеперечисленных факторов, и проделанных корректировок к ценам объектов–аналогов можно сделать вывод, что наиболее вероятная расчетная стоимость для 1 м² оцениваемого объекта с учетом НДС равна **66 953,6** рублей, что для объекта оценки в целом составляет:

186 278 306 (Сто восемьдесят шесть миллионов двести семьдесят восемь тысяч триста шесть) рублей.

12. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОКС

12.1 Обоснование выбора применяемого метода в рамках доходного подхода

Доходный подход к оценке стоимости объекта недвижимости - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В качестве будущих доходов, как правило, рассматриваются доходы от возможной сдачи данного объекта недвижимости в аренду. Чистый текущий доход от сдачи в аренду, а также от перепродажи в будущем, с учетом фактора времени и затрат на содержание составит стоимость объекта недвижимости в текущий момент.

Доходный подход включает три метода: **метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков** и **метод капитализации по расчетным моделям.** Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Принятое решение. В связи с тем, что оцениваемый объект капитального строительства находится в удовлетворительном состоянии, и может приносить равномерный доход, а рыночная информация по соотношению доходов и цен объектов недвижимости отсутствует, то для определения текущей стоимости будущих доходов можно применить **метод капитализации по расчетным моделям**.

12.2 Описание выбранного метода

Стоимость объекта капитального строительства методом капитализации рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{ЧОД}{R}$$

где:

V - стоимость недвижимости;

ЧОД - годовой доход (чистый операционный доход);

R - ставка капитализации.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить чистый операционный доход и ставку капитализации.

На первом этапе определяется ***потенциальный валовой доход (ПВД)***, т.е. доход, который можно получить, при использовании недвижимости на 100%, без учета всех потерь и расходов. Основной вид дохода от объектов недвижимости – арендная плата, поэтому чаще всего ПВД рассчитывается путем умножения площади оцениваемого объекта на арендную ставку:

$$ПВД = S \cdot C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

Са – ставка арендной платы за $м^2$.

На практике владелец недвижимости практически никогда не получает подобный доход, т.к. вмешиваются незапланированные потери, недоимки и т.п. Именно поэтому на втором этапе рассчитывается ***действительный валовой доход (ДВД)***, т.е. доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости. Формула для вычисления ДВД выглядит следующим образом:

ДВД = ПВД – Потери + Дополнительные доходы

где:

потери – потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т.п.,

дополнительные доходы – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации. Например, доход от платной автомобильной парковки при торговом центре.

На третьем этапе рассчитывается непосредственно ***чистый операционный доход*** путем вычитания из ДВД операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

где: ОР – операционные расходы.

Далее рассчитывается ставка капитализации.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость рыночной стоимости объекта от ожидаемого дохода от эксплуатации. Размер ставки капитализации определяется либо непосредственно путем анализа сделок по купле-продаже объекта недвижимости (метод экстракции), либо методом суммирования.

Метод суммирования состоит в определении ставки капитализации путем прибавления к "базовой" ставке доходности поправок на различные риски, связанные с этой недвижимостью. Общая формула расчета ставки капитализации следующая:

Rк = on+of , где

on – коэффициент дохода на капитал (определяется методом суммирования);

of - норма возврата капитала.

В качестве базовой ставки ($\mathbf{r_f}$) обычно применяются текущая доходность по облигациям федерального займа (ОФЗ) со сроками погашения сопоставимыми с предполагаемым периодам владения недвижимостью либо ставки по долгосрочным депозитам наиболее надежных банков, доходность по государственным ценным бумагам.

В качестве дополнительных рисков рассматривают обычно риск вложения в недвижимость, риск за низкую ликвидность недвижимости и риск за неэффективный менеджмент.

Таким образом, коэффициент дохода на капитал (ставка дисконтирования) методом суммирования определяется следующим образом:

$$\mathbf{on = r_f + p_{недв} + p_{ликв} + p_{мен},}$$

где:

$\mathbf{r_f}$ – базовая (безрисковая) ставка доходности;

$\mathbf{p_{недв}}$ - премия за риск вложения в недвижимость;

$\mathbf{p_{ликв.}}$ – премия за низкую ликвидность объекта;

$\mathbf{p_{мен.}}$ – премия за инвестиционный менеджмент.

Метод рыночной экстракции позволяет определить текущую ставку доходности исходя из сложившихся на открытом рынке цен продажи аналогичных объектов, и цен доходности таких объектов. Формула расчета ставки доходности имеет вид:

R=ЧОД/V , где:

R - ставка доходности

ЧОД - доходность объекта за год

V- рыночная стоимость объекта

Причем, что очень важно, оценщика в этом случае абсолютно не волнует, какова судьба оцениваемого объекта в будущем с точки зрения роста или снижения цен, так как все эти тенденции в неявном виде заложены в соотношениях дохода и стоимости, которыми оперируют участники рынка и учитываются методом рыночной экстракции. Более убедительного измерителя текущей доходности (доходности на дату оценки), не существует.

Принятое решение: В рамках настоящего отчета вследствие отсутствия необходимого объема достоверной рыночной информации определение ставки капитализации методом рыночной экстракции не представляется возможным, в связи с чем, ставка капитализации определялась **методом суммирования**.

12.3 Расчет стоимости доходным подходом

Анализ дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки,

сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

В данном случае расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \cdot C_a,$$

где:

C_a – годовая ставка арендной платы, руб.;

S – площадь объекта, кв. м.

Оценщиком был выполнен анализ арендных ставок для аналогичных объектов, при этом для анализа потенциального дохода были проведены корректировки арендной платы объектов-аналогов на отличительные характеристики.

В качестве единицы сравнения выбрана величина арендной платы за 1 кв. м в месяц.

Основные параметры и характеристики объектов-аналогов, выбранных для сравнения с объектом оценки, представлены в таблице ниже.

Таблица 28

Сравнительная характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Место расположения объекта	г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14	Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 5	Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 25	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 10	г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 30А
Район/ микрорайон города	Кировский р-н/ Втузгородок	Ленинский район/ Центр	Ленинский район/ Центр	Верх-Исетский район/ Центр	Кировский р-н/ Втузгородок
Вид использования на дату продажи (предложения)	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Цена аренды, руб./кв. м в мес.	-	950	1 000	750	800
Общая площадь объекта	2782,20	3 000,0	539,0	708,0	605,9
Тип аренды	чистая	чистая	с коммун. услугами	чистая	с коммун. услугами
Статус цены		предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия договора аренды	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
Условия рынка (время аренды)	07.06.2018	07.06.2018	15.05.2018	07.06.2018	15.05.2018
Расположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Класс конструктивной системы (материал стен)	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Физическое (техническое) состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Уровень отделки	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка
Тип ремонта	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)
Наличие/ тип парковки	Имеется, организованная	Имеется, организованная	Имеется, организованная	Имеется, организованная	Имеется, организованная
Этаж расположения	1 этаж; 2 этаж; 3	1 этаж; 2 этаж; 3	4 этаж, 5 этаж,	4 этаж	3 этаж

	этаж	этаж	мансарда		
Тип аренды	чистая	чистая	с коммун. услуга-ми	чистая	с коммун. услуга-ми
Контактное лицо	Заказчик оценки	ООО Аспект, 8 343 302-11-95	8 343 253-10-97	Решетников Ро-ман, 8 922 210-85-75	Георгий Корен-ченко, 8 912 268-81-05
Источник информации	Данные, предо-ставленные Заказ-чиком оценки	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1940_m_1081178480.	https://kn.e1.ru/view/40742321/	https://kn.e1.ru/view/40493781/	https://kn.e1.ru/view/40491301/

Ниже на карте представлено местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки.

Рисунок 23

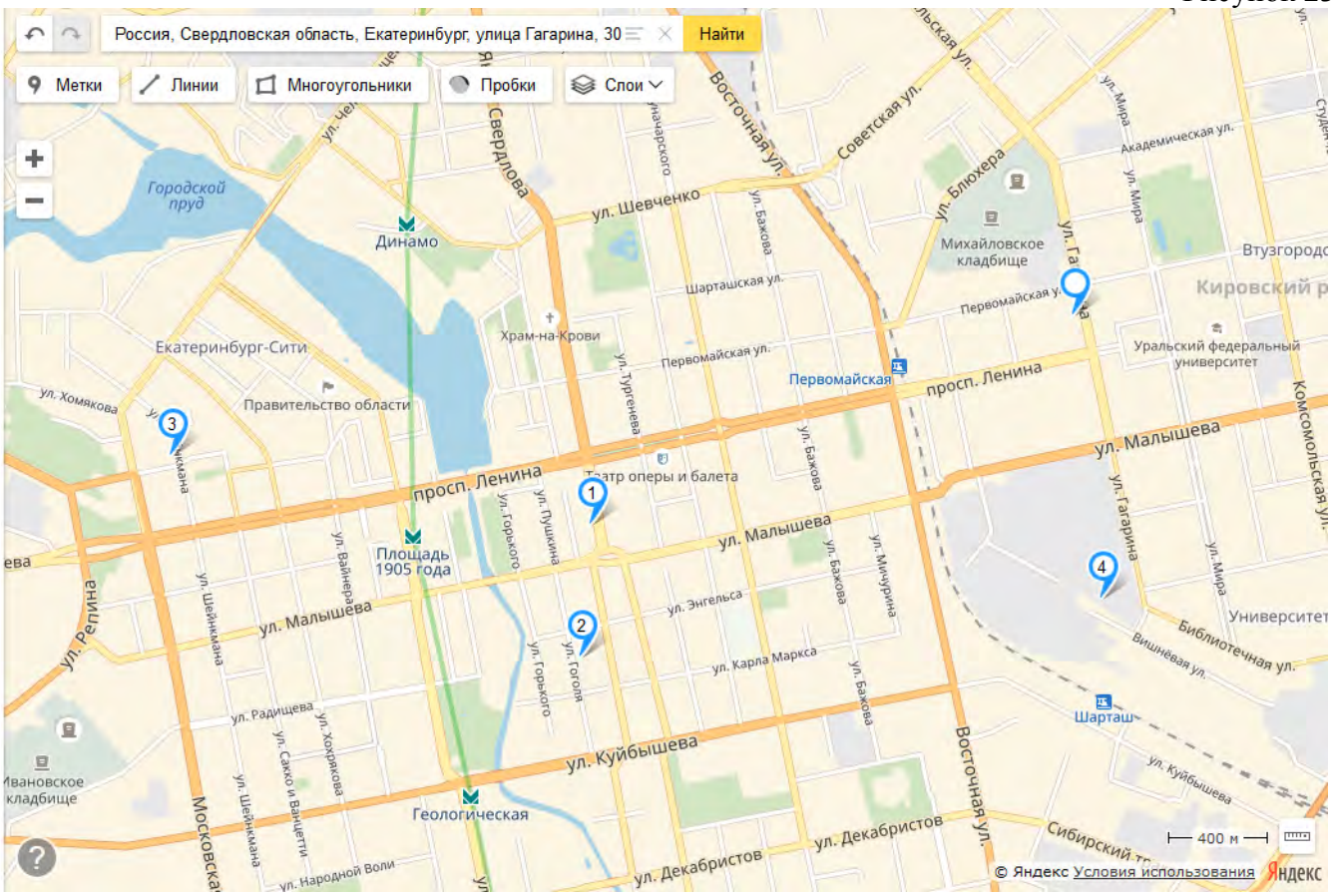


Рисунок 24. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Екатеринбурга

Источник: Яндекс. Конструктор карт ***https://yandex.ru/map-constructor/***

Список объектов

Объект оценки – г. Екатеринбург, р-н Кировский, ул. Гагарина, д. 14

Аналог № 1 – г. Екатеринбург, Ленинский р-н, ул. К. Либкнехта, 5

Аналог № 2 - г. Екатеринбург, Ленинский р-н, ул. Гоголя, 25

Аналог № 3 – г. Екатеринбург, Верх-Исетский р-н, ул. Шейнкмана, 10

4 Аналог № 3 – г. Екатеринбург, Кировский р-н, ул. Гагарина, 30А

Расчет наиболее вероятной рыночной ставки арендной платы для оцениваемого объекта на условиях чистой аренды представлен в таблице ниже.

Таблица 29

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения				
		оцениваемый	1	2	3	4
Местоположение объекта		г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 14	Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 5	Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 25	г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 10.	г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 30А
Район/микрорайон города		Кировский р-н/ Втузгородок	Ленинский район/ Центр	Ленинский район/ Центр	Верх-Исетский район/ Центр	Кировский р-н/ Втузгородок
Вид использования / назначение		Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Общая площадь объекта	м2	**2 782,2**	**3 000,0**	**539,0**	**708,0**	**605,9**
Стоимость аренды	руб./кв. м		**950**	**1 000**	**750**	**800**
Статус цены			**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка на статус цены	%		**-8,2%**	**-8,2%**	**-8,2%**	**-8,2%**
Цена после корректировки	руб./кв. м		**872**	**918**	**689**	**734**
Передаваемые права на объект		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./кв. м		**872**	**918**	**689**	**734**
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./кв. м		**872,0**	**918,0**	**689,0**	**734,0**
Условия аренды		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./кв. м		**872**	**918**	**689**	**734**
Условия рынка (время аренды		13.06.18	07.06.18	15.05.18	07.06.18	15.05.18
Корректировка (+)	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Стоимость после корректировки	руб./кв. м		**872**	**918**	**689**	**734**
Вторая группа корректировок						
Местоположение			Лучше	Лучше	Лучше	Одинаково
Корректировка	%		**-13,0%**	**-13,0%**	**-13,0%**	**0,0%**
Линия относительно основных магистралей		красная линия	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка	%		**0,0%**	**25,0%**	**25,0%**	**25,0%**
Размер объекта оценки	м2	2 782,2	3 000,0	539,0	708,0	605,9
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Класс качества объекта	м2	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)	Класс В (Премиум)
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Конструктивное исполнение объекта		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Уровень отделки		Улучшенная от-	Улучшенная от-	Улучшенная от-	Улучшенная от-	Улучшенная от-

		делка	делка	делка	делка	делка
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Состояние объекта оценки		Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Наличие парковки		имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная	имеется, организованная
Корректировка	%		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
Этаж расположения		1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	4 этаж, 5 этаж, мансарда	4 этаж	3 этаж
Корректировка	%		**0,0%**	**6,5%**	**6,5%**	**6,5%**
Тип аренды		чистая	чистая	с коммун. услугами	чистая	с коммун. услугами
Корректировка	%		**0,0%**	**-16,7%**	**0,0%**	**-16,7%**
ВЫВОДЫ:						
Общая чистая корректировка в % от цены продажи (сумма корректировок по 2-й группе)	%		-13,00%	1,80%	18,50%	14,80%
Наиболее вероятная арендная ставка в мес. руб./кв. м	руб./кв. м	831	759	935	816	843
Удельный вес в итоговой стоимости	%		**30,30%**	**21,22%**	**24,24%**	**24,24%**
Наиболее вероятная арендная ставка в год руб./кв. м	руб./кв. м	**9 972**				

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость аренды.

Пояснения к корректировкам.

Корректировка на торг

Для объектов-аналогов использованы цены предложения на рынке аренды, и у потенциальных арендаторов присутствует возможность снизить их цену в процессе торга. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, стр. 273, скидки на цены аналогичных объектов при аренде лежат в диапазоне от 7,6 % до 8,7%. Оценщик считает возможным применить среднее значение из указанного диапазона, которое составляет 8,2%.

Таблица 30

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Таким образом, корректировка торг при аренде составляет в размере (- 8,2%).

Корректировка на имеющиеся права

Все объекты-аналоги предполагают передачу прав прямой аренды на помещения, что полностью соответствует оцениваемому объекту. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Предполагаются обычные условия финансирования, поправка на данный фактор принята равной 0 %.

Корректировка на условия договора аренды

Все сравниваемые объекты сдаются в аренду на открытом рынке, т.е. имеют типичные рыночные условия. Поправка не вводится.

Корректировка на рыночные условия (дату продажи)

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов в аренду и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены аренды могли измениться в ту или иную сторону, в зависимости от ситуации на рынке.
Все аналоги предлагаются в аренду в период, близкий к дате оценки (не позднее 6 мес. до даты оценки), корректировка для этих аналогов не вводится и составляет 0 %

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в центральной части Кировского района г. Екатеринбурга (микрорайон Втузгородок). Аналог № 4 имеет сопоставимое с объектом оценки местоположение, поправка для него равна 0 %. Аналоги № 1, № 2 и № 3 расположены в центральной части города и имеют лучшее расположение по сравнению с объектом оценки.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2017, стр. 139 корректировки на местоположение в пределах города имеют вид:

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Корректировка для аналогов № 1 - № 3 составляет: (0,87/1-1) * 100 % = (-13,0 %).

Расположение относительно «красной линии»

Известно, что расположение объектов офисного назначения на 1-й линии домов центральных магистралей города существенно повышает их стоимость. Объект оценки расположен на «красной линии» линии, на одной из крупных магистральных улиц города с 2-х сторонним движением. Аналог № 1, как и объект оценки, расположен на «красной линии», поправка для аналога № 1 составляет 0 %. Аналоги № 2 - № 4 расположены внутриквартально. Согласно «Справочнику-2017», стр. 158 корректировка расположение относительно «красной линии» имеет вид:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки сбъекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Таким образом, корректировка для аналогов № 2- № 4 составляет: 1/ 0,8 = 1,25 или 25 %.

Корректировка на размер (площадь) объекта.

В целях оптимизации собственник помещения вправе сдавать не всю площадь целиком, а частями. В связи с этим корректировка на размер для аналогов не вводится.

Корректировка на класс качества объекта.

Все аналоги, как и объект оценки, расположены в зданиях класса В (премиум), поправка для всех аналогов составляет 0 %.

Корректировка на класс конструктивной системы (капитальность здания).

Объект оценки и все аналоги расположены в капитальных зданиях, поправка для всех объектов составляет 0 %.

Корректировка на уровень отделки.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют улучшенную отделку. Поправка к их цене определена равной 0%.

Корректировка на состояние объекта.

Аналоги, как и объект оценки, находятся в хорошем состоянии. Поправка к их цене принята равной 0%.

Корректировка на наличие/ тип парковки.

Возле зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, имеются организованные парковки. Поправка к их цене принята равной 0%.

Корректировка на этаж расположения объекта

Корректировка на этаж расположения необходима в том случае, если этаж расположения объектов существенно отличаются. Так как площади аналога № 1 расположены, как и объект оценки на 1-м, на 2-м и 3-м этажах, корректировка для аналога № 1 не вводится и составляет 0 %.

Площади аналога № 2 расположены на 4, 5 этажах и мансарде, аналога № 3 - на 4-м этаже, аналога № 4 - на 3-м этаже.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

К = С1эт*Д1 эт + С2 эт и выше*Д2 эт и выше,

где:

С1 эт – стоимость помещений, расположенных на 1 этаже (принята равной 1);

Д1 эт – доля помещений, расположенных на 1 этаже;

С2 эт – стоимость помещений, расположенных на 2-м этаже и выше;

Д2 эт – доля помещений, расположенных на 2-м этаже и выше.

Итоговая поправка на соотношение площадей определялась по формуле:

П = (Коб.оц/Коб.ан)-1,

где:

Коб.оц. – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объекта-оценки;

Коб.ан. – коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объекта-аналога.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017», стр. 217 корректировка на этажность имеет вид:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет поправок по данному фактору представлен в таблице.

Таблица 31

Наименование показателя	Формула	Объект оценки	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения		1 этаж; 2 этаж; 3 этаж	4 этаж, 5 этаж, мансарда	4 этаж	3 этаж
Общая площадь объекта, кв. м	Данные правоустанавл. докум. и анализ рынка	**2 782,2**	**539,0**	**708,0**	**605,9**
Площадь помещений 1 этажа кв. м		1 112,4	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений 2 этажа и выше, кв. м		1 669,8	539,0	708,0	605,9
Коэффициент состава площадей 1 этажа	S 1 эт. / S общ.	0,40	0,00	0,00	0,00
Коэффициент состава площадей 2 этажа и выше	S 2 эт. / S общ.	0,60	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удельной стоимости помещений 1 этажа	Справочно	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удельной стоимости помещений 2 этажа и выше		0,86	0,86	0,86	0,86
Показатель К	КС 1 эт.*К 1 эт. + КС 2 эт.*К 2 эт. + КС 3 эт.* К 3 эт.	0,916	0,860	0,860	0,860
Корректировка, %	(Коб.оц/Коб.ан)-1		**6,5%**	**6,5%**	**6,5%**

Таким образом, корректировка на этаж расположения для аналогов № 2, № 3 и № 4 составляет 6,5 %.

Корректировка на состав (тип) арендной платы.

Аналоги № 1 и № 3 сдаются на условиях чистой аренды, поправка на состав (тип) арендной платы для этих аналогов не вводится и составляет 0 %. Аналоги № 2 и № 4 имеют в своем составе плату за коммунальные платежи. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2017», стр. 265 корректировка на состав арендной платы имеет вид:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Корректировка на наличие коммунальных платежей в составе арендной платы имеет вид: (1/1,2 – 1) * 100 %= (-16,7 %). Таким образом, для аналогов № 2 и № 4 корректировка на наличие в составе арендной платы коммунальных платежей составляет (-16,7 %).

Средневзвешенная цена

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени ее однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации.

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины - мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности[13].

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Таблица 32

Коэффициент вариации	Изменчивость вариационного ряда
<10%	Незначительная
10%-20%	Средняя
20%-30%	Высокая

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа. Иными словами, выбранные объекты-аналоги невозможно использовать в качестве аналогов для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \qquad \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}{n}}; \qquad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

где χ_i – i-ое значение ряда;

$\bar{x}$ - среднее значение ряда данных;

[13] http://studopedia.ru/8_181074_opredelenie-stoimosti-ob-ekta-dohodnim-podhodom.html

n – количество членов ряда;
σ – среднеквадратическое отклонение;

Для расчета коэффициента вариации в Excel нет готовой функции, но расчет можно произвести простым делением стандартного отклонения на среднее значение. Для этого в строке формул пишем:

=СТАНДОТКЛОН ( ) / СРЗНАЧ ( )

В скобках указывается диапазон данных (скорректированная стоимость объектов аналогов).

Таблица 33

Показатель	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	838
Среднеквадратическое отклонение	σ (Сигма)	73,391
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	8,76%

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 30%, оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов аналогов, где веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами.

Анализируя полученные результаты, оценщик отмечает, что скорректированная стоимость аренды 1 кв. м аналогов без учета коммунальных платежей получилась в диапазоне от 759 до 935 рублей.

Окончательно рыночная стоимость 1 м² оцениваемого в рамках оценки объекта по сравнительному подходу рассчитана по следующей формуле, которая учитывает количество введенных корректировок (по элементам сравнения):

$$D_1 = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1} \right) \times 100\%,$$

где:
D – весовой коэффициент аналога;
Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;
q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;
n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Подставляя значения в формулу, получаем удельный вес для аналога № 1:

$D_1 = (11-1) / 11 * (1/(3-1) *100\% = 30{,}30\%$

Аналогично рассчитывается удельный вес для остальных аналогов.

В результате расчетов удельные веса составляют:

Таблица 34

Аналог	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Количество введенных корректировок, ед.	**1**	**4**	**3**	**3**

Удельный вес, %	**30,30%**	**21,22%**	**24,24%**	**24,24%**

Таким образом, наиболее вероятная рыночная ставка арендной платы для оцениваемого объекта на условиях чистой аренды составляет 831 рублей за кв. м площади в месяц (с НДС) или 9 972 рублей за кв. м площади в год.

Потенциальный валовой доход для объекта оценки будет составлять:

9 972 х 2 782,2 = 27 744 098 рублей.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

На основании анализа рыночных данных по Тульской области оценщик счел целесообразным учесть риск недополучения арендной платы в связи с состоянием рынка (возможной неуплатой или задержкой арендных платежей, расторжением или окончанием действующего договора аренды и необходимостью поиска нового арендатора, банкротство арендатора и т.д.). Поправка применена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 34 в размере 13,4 % для высоко классных офисных объектов, т.е. загрузка площадей составит 86,6 %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Анализ расходов

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 34 средняя величина операционных расходов для офисов класса А, В составляет 18,6 % от потенциального валового дохода.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Расчет ставки капитализации методом суммирования

Безрисковая (базовая) ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В рамках настоящего отчета в качестве "базовой" ставки доходности оценщиком были использована процентная ставка бескупонной доходности сроком на 1 год по данным ЦБ РФ. Базовая ставка на дату оценки составляет 6,74 %.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
07.06.2018	6,66	6,69	6,72	6,74	6,82	6,90	7,11	7,32	7,57	7,86	8,07	8,37

Источник: Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) ***http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/***

Компенсация за риск вложения в объект недвижимости. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематичесские и несистематические. На рынке в целом пребладают систематические риски. Например, стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с ухудшением экономических условий на рынке; появлением излишнего числа конкурирующих объектов; введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений в уровне арендной платы на местном уровне. Несистематические риски связаны с конкретной оцениваемой сосбственностью и не зависит от рисков, распостраняющихся на сопоставимые объекты. Например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, неэффективное управление и т.п.

Риск вложения средств в недвижимость данного типа определен оценщиком на основе ранжирования параметров риска, расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 35

Расчет премии за риск вложений в объект недвижимости											
Вид и наименование риска	**Категория риска**	**Рейтинг**									
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Финансирование инвестиций	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление правоустанавливающих документов	динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма									**10**		
Количество факторов									**10**		
Средневзвешенное значение									**1,0**		

Источник: расчеты оценщика

Компенсация за низкую ликвидность объекта оценки отражает длительность экспозиции при продаже объекта на открытом рынке и рассчитывается по формуле:

$$p_{ликв.} = \frac{r_f * t}{12}$$

где:

r_f – базовая ставка, %

t – наиболее вероятный период экспозиции, мес.

Для оцениваемого объекта с учетом фактора расположения, после консультаций с риэлторами, период экспозиции принимается в размере 5 месяцев.

Таким образом, премия за низкую ликвидность объекта определена в размере – 2,81% исходя из срока экспозиции объекта в течение 5 месяцев.

$$p_{ликв.} = 6{,}74\ \% /12 \text{ мес.} * 5 \text{ мес.} = 2{,}81\%$$

Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом, представляет собой поправку, отражающую риски, связанные со сложностью управления недвижимостью.

Расчет поправки на инвестиционный менеджмент представлен в таблице ниже.

Таблица 36

Расчет премии за риск, связанный с инвестиционным менеджментом					
Вид и наименование риска	**Рейтинг**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
Риск управления (сохранение, продажа, аренда)	1				
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	1				
Риск потерь от недозагруженности объекта	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	0	0	0
Сумма				**4**	
Количество факторов				**4**	
Средневзвешенное значение				**1,0**	

Ставка капитализации предусматривает кроме рисков *возврат вложенного капитала (of).*

Оценщик предполагает возврат вложенного капитала по прямолинейному методу Ринга, т.е. ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равномерными долями. Ставка капитализации в таком случае рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Rк = Y_0 + 1/n,}$$

Где:

Y_0 – коэффициент дохода на капитал (норма отдачи на капитал);

1/n – норма возврата капитала, где n- оставшийся период владения объектом.

Объект оценки введен в эксплуатацию в 1994 году. Средний срок службы аналогичных общественных зданий составляет 150 лет. Полезный срок жизни до состояния «ветхое» (80% от общего срока жизни) составляет 120 лет. Срок оставшейся экономической жизни объекта оценки по состоянию на дату оценки равен 96 лет.

Расчет нормы возврата капитала (of) приведен в таблице ниже.

Таблица 37

Наименование фактора	**Встроенные помещения**
Дата строительства объекта	**1994**
Дата оценки объекта	**2018**
Общий срок жизни объекта, лет	**150**
Полезный срок жизни объекта (с коэф. 0,8), лет	**120**
Оставшийся срок полезной жизни объекта, лет	**96**
Норма возврата капитала (метод Ринга), % (100%/ 96 лет)	**1,04**

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 38

Метод "суммирования"	
Безрисковая процентная ставка r_f, %	**6,74**
+ Компенсация за риск вложения в недвижимость, $p_{недв.}$, %	**1,10**
+ Компенсация за низкую ликвидность, $p_{ликв.}$, %	**2,81**
+ Компенсация за инвестиционный менеджмент, $p_{мен.}$, %	**1,00**
= Норма отдачи **on**,%	11,65
+ Норма возврата капитала (метод Ринга), **of**, %	1,04
= Коэффициент капитализации, $R_к$	**0,1269**

Таким образом, ставка капитализации (Rк) определена в размере 12,69 %.

Расчет стоимости объекта

Применяя формулу капитализации, рассчитаем стоимость объекта оценки. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 39

строка	**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ**	
1	Общая площадь, (кв. м)	**2 782,2**
2	Средняя ставка арендной платы за 1 кв. м в год, (руб.)	**9 972**
3	Средняя загрузка площадей - фактически, (%)	**86,6%**
4	Операционные расходы, (%)	**18,6%**
5	Ставка капитализации, (%)	**12,69%**
РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ		
6	Потенциальный валовой доход, (руб.) =стр1*стр2	**27 744 098**
7	Потери при сборе арендной платы, (руб.) =(100%-стр.3)*стр. 6	**3 717 709**
8	Действительный валовой доход, (руб.) =стр. 6-стр. 7	**24 026 389**
9	Постоянные расходы, в том числе (руб.) =стр.6*стр. 4	**5 160 402**
10	Чистый операционный доход, (руб.) =стр. 8-стр. 9	**18 865 987**
11	**Рыночная стоимость объекта с НДС, руб. = стр. 10/стр. 5**	**148 668 140**

Таким образом, расчетная рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом по методу капитализации, составляет:

148 668 140 (Сто сорок восемь миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч сто сорок) рублей.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ)

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости и, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем расчета рыночной стоимости. Тем не менее, понятие Справедливая стоимость шире, чем Рыночная стоимость, которая присуща

имуществу. Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1 разд. 3.

Применяя два подхода к оценке стоимости объектов недвижимости, мы пришли к различным результатам. Действительная рыночная (справедливая) стоимость, удовлетворяющая требованиям статьи 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" находится где-то в найденном диапазоне стоимости.

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Следовательно, необходимо проверить степень существенности отличия результатов полученных примененными подходами к оценке. Для этого использовалась методика, опубликованная Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Информа оценка», научный руководитель Лейфер Л.А., «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», Нижний Новгород, 2017 г.

Согласно данной методике диапазоны стоимости, устанавливаемые оценщиком, для результатов каждого из подходов к оценке именуются интервалами неопределенности, измеряемыми величинами полуинтервалами (например, значение интервала ±20% от расчетной величины стоимости, тогда 20% - значение полуинтервала). Значения полуинтервалов приведены для каждого из подходов к оценке в разбивке по типам недвижимости приведены на стр. 18 – 27 данного издания. С помощью этих данных определяются минимальные и максимальные значения интервалов неопределенности для каждого из результатов примененных подходов к оценке.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке составляет 12,5 %.

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке составляет 16,5 %.

Далее если интервалы неопределенности результатов оценки пересекаются (максимальная граница одного из них, находится в интервале неопределенности другого, или наоборот), то отличие данных результатов оценки признается несущественным.

Проверка на существенность отличия результатов оценки, полученных сравнительным и доходным подходами, приведена в таблице ниже.

Таблица 40

Наименование показателя	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты оценки по подходам, руб.	186 278 306	148 668 140
Значение полуширины интервала неопределенности, %	12,5%	16,5%
Нижняя граница интервала неопределенности, руб.	162 993 517,75	124 137 896,90
Верхняя граница интервала неопределенности, руб.	209 563 094,25	173 198 383,10
Пересечение интервалов неопределенности сравнительного и доходного подходов	**Да**	

Таким образом, данная проверка показала, что отличие результатов оценки является несущественным.

Далее, для определения действительной рыночной (справедливой) стоимости необходимо провести обобщение результатов оценки. Подобное обобщение, как правило, проводится экспертно, исходя из практического опыта оценщика, или описывается путем применения метода иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

Данный метод обычно предпочтительнее экспертного метода, так как он позволяет хотя бы частично устранить субъективность оценщика при определении весов оценочных подходов.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты факторов, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a_{i,j}$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по одной из шкал качественных оценок. Этих шкал более десяти, но из практики известно, что наименьшее среднеквадратическое отклонение достигается применением шкал «1-9» и «2√2». Шкала качественных оценок представлена в таблице ниже.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

какой их них важнее или имеет большее воздействие;

какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления среднего геометрического.

Последовательность действия для определения весов M оценочных подходов имеет следующий вид:

1.Определяется N критериев сравнения оценочных подходов.

2.Строится матрица весов критериев размерностью N × N.

3.Определяются нормированные веса критериев.

4.Для каждого критерия строятся матрицы весов оценочных подходов размерностью M × M.

5.Определяются локальные нормированные веса оценочных подходов по критерию.

6.Строится матрица (M + 1) × N, где в первой строке располагаются нормированные веса критериев, полученные в пункте 3, а в строках 2..(M + 1) – локальные нормированные веса оценочных подходов по критерию, полученные в пункте 5.

7.Определяется итоговое значение весов каждого подхода для всех k от 2 до M + 1 по следующей формуле:

$$W_k = \sum_{j=1}^{N} \overline{W}_{1,j} \times \overline{W}_{k,j}$$

Далее, используя полученные веса, рыночная стоимость объекта определяется как средневзвешенное значений рыночной стоимости, полученных с использованием различных подходов.

Оценщик установил весовые коэффициенты методом иерархии.

Критерии:

А возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б тип, качество, обширность данных на основе которых проводился анализ;

В способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Шкала интенсивности от 1 до 9, где бальные
оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;
3 - умеренное превосходство одного над другим;
5 - существенное превосходство;
7 - значительное превосходство;
9 - очень сильное превосходство;
2,4,6,8 - промежуточные значения.

1. Матрица сравнения и приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	**1**	**3**	**5**	**5**	2,942831	**0,57481**
Б	**0,333333**	**1**	**3**	**1**	1,000000	**0,19532**
В	**0,200000**	**0,3333**	**1**	**1**	0,508120	**0,09925**
Г	**0,200000**	**1,0000**	**1**	**1**	0,668740	**0,13062**
Сумма					5,119691	**1,000000**

2. Сравнение результатов полученных сравнительным (С), доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования:

2.1 Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (**А)**

	С	Д		Вес подхода по критерию А
С	**1**	**7**	2,645751311	**0,87499**
Д	**0,142857143**	**1**	0,3780	**0,12501**
Сумма			**3,023751311**	1,00000

2.2 Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)

	С	Д		Вес подхода по критерию Б
С	**1**	**5**	2,236067977	**0,69098**
Д	**1**	**1**	1,0000	**0,30902**
Сумма			**3,236067977**	1,00000

2.3 Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания (В)

	С	Д		Вес подхода по критерию В
С	**1**	**5**	2,236067977	**0,69098**
Д	**1**	**1**	1,0000	**0,30902**
Сумма			**3,236067977**	1,00000

2.4 Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) **(Г)**

	С	Д		Вес подхода по критерию Г
С	**1**	**7**	2,645751311	**0,87499**
Д	**0,142857143**	**1**	0,3780	**0,12501**
Сумма			**3,023751311**	1,00000

3. Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Итоговое

	0,57481	0,19532	0,09925	0,13062	**значение весов для каждого подхода**
Сравнительный	0,87499	0,69098	0,69098	0,87499	**0,82**
Доходный	0,12501	0,30902	0,30902	0,12501	**0,18**
Сумма					**1,00**

Расчет итоговой стоимости объектов оценки представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 41

Объект оценки	Сравнитель-ный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость, руб.	Итоговая стоимость без НДС, руб.	Общая площадь, м2	Цена за м2, руб.
Удельный вес, %:	82,0%	18,0%				
Нежилые помещения (литер Б). Номера на поэтажном плане: 1 этаж – помещения №№ 14-46, 50-78,90-113; 2 этаж – помещения №№ 1-39, 85-95; 3 этаж – помещения №№ 21-35,37-54,59. Площадь: общая – 2782,2 кв. м. Назначение: учебно-научное.	186 278 306	148 668 140	**179 508 476**	152 125 827	2 782,2	64 520
Удельный вес, %:	0,0%	0,0%				
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института (лит. А), здание лаборатории (лит. В), здание инженерно-лабораторного корпуса с офисными помещениями (лит. Б), здание трансформаторной подстанции (лит. Д), площадью 1437,44 кв.м., входящий в состав участка общей площадью 11818 кв.м. Кадастровый номер: 66:41:0704005:38	0	0	**0**	**0**	1437,44	-

Таким образом, наиболее вероятная расчетная рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, свободных от обязательств, составляет:

- стоимость нежилых помещений -

с НДС: 179 508 476 (Сто семьдесят девять миллионов пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят шесть) рублей,

в том числе НДС 27 382 649 рублей,

расчетная рыночная стоимость одного кв. м составляет 64 520 рублей;

без НДС: 152 125 827 (Сто пятьдесят два миллиона сто двадцать пять тысяч восемьсот двадцать семь) рублей;

- стоимость права аренды на земельный участок:

0 (Ноль) рублей.

Генеральный директор, оценщик _____ **А.С. Шогина**

Оценщик _____ **В.Г. Галкина**

ООО "Фирма "Оценщик"

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Фридман Д., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М., Дело, 1995.
2. Харисон Г.С. Российское общество оценщиков. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М., 1994.
3. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб, Технобалт, 1995.
4. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость, СПбГТУ, С-Пб, 1996 г.
5. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ», Изд-во «ЭКМОС», 2002.
6. Бараз В.Р. Корреляционно-регрессионный анализ связи показателей коммерческой деятельности с использованием программы Excel, Екатеринбург, 205 г.
7. Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества М. Московский финансово-промышленный университет «Синегирия», 2012 г.
8. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.: Дело, 1999.
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: УПП. – М.:ИНФРА-М, 1997 г..
10. Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», Новосибирск, изд-во «СГУВТ», 2015.
11. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
12. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕР – РЕКЛАМА, 2003
13. Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 8 (83) 2008.
14. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Том III Земельные участки, Таблицы. Графики. Гистограммы». Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. Н. Новгород, 2016.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

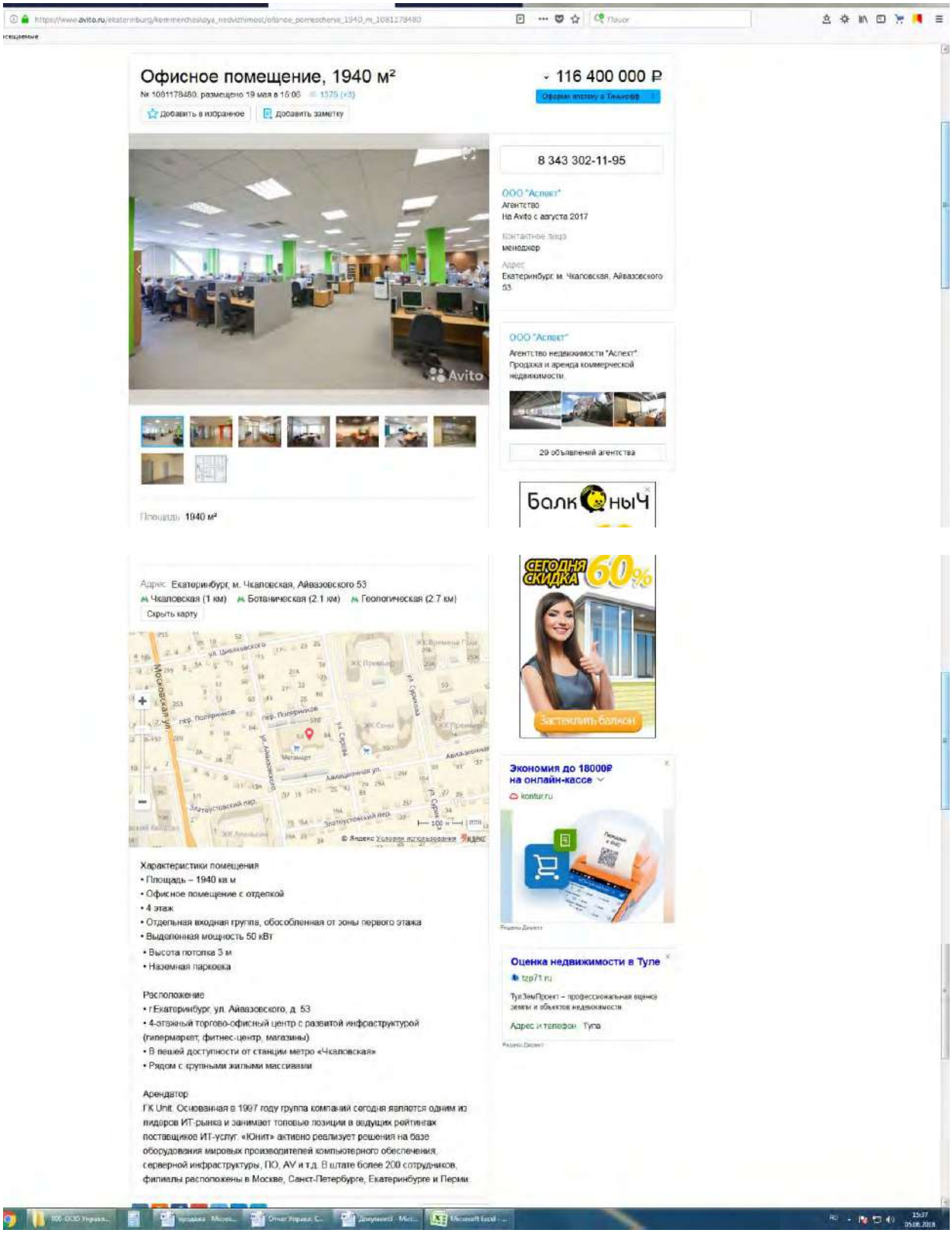
- **Ценовая информация**
- **Копия технического паспорта нежилого помещения**
- **Копия выписки из ЕГРН на ОКС**
- **Копия выписки из ЕГРН на земельный участок**
- **Копия справки о балансовой стоимости нежилых помещений**
- **Копия выписки из ЕГР на СРО**
- **Копии свидетельств о членстве оценщиков в СРО**
- **Копии выписок из реестра СРО на оценщиков**
- **Копии квалификационных аттестатов**
- **Копии страховых полисов оценщиков**
- **Копия страхового полиса фирмы**

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Ценовая информация.

Продажа ОКС

Аналог № 1

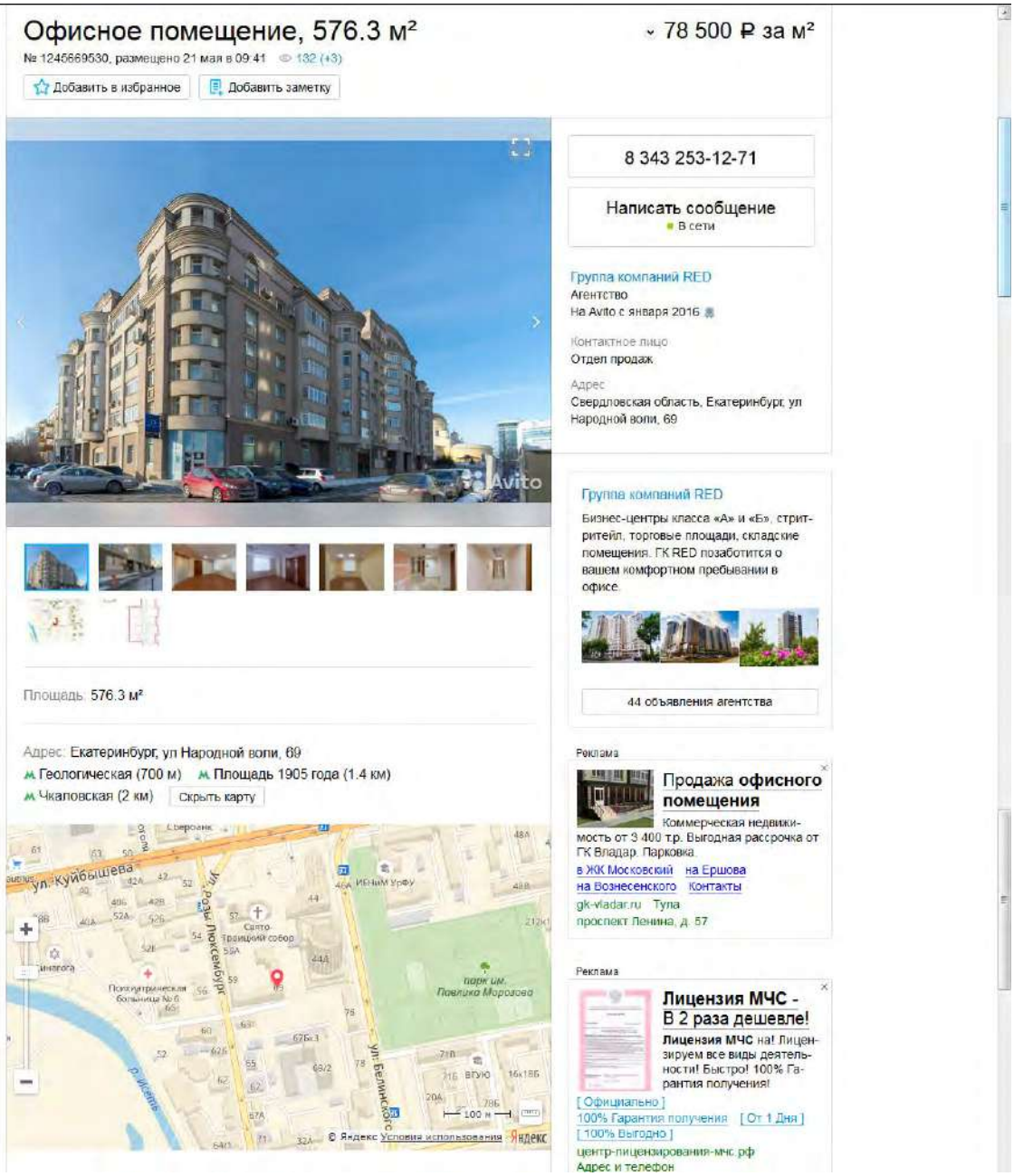


https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1940_m_1081178480

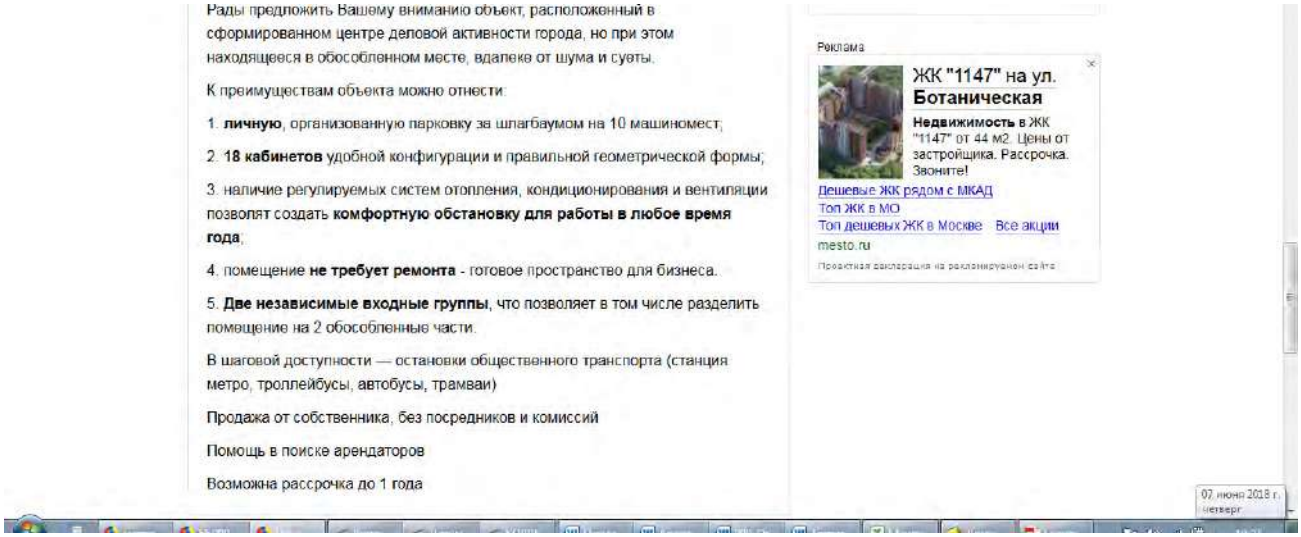
ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 2



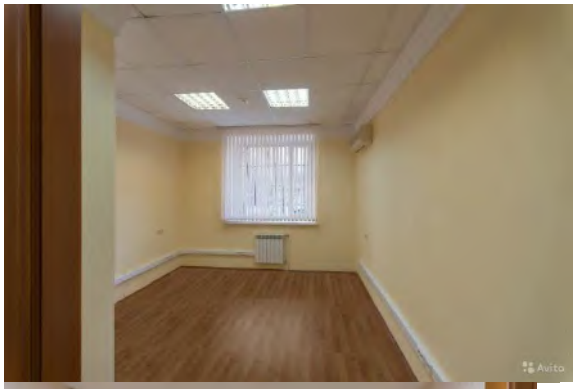
ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

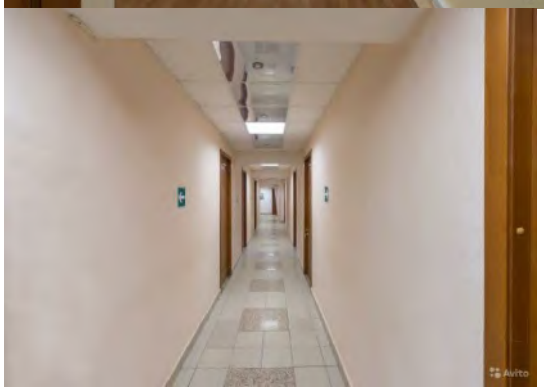


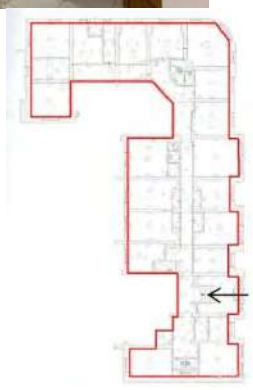
https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_576.3_m_1245669530

Уточнено: здание 2000 г. постройки, высота потолков 2,9 кв. м, Выполнен качественный ремонт: стены - обои под покраску, полы - ламинат (в кабинетах), керамогранит (в коридорах). Деревянные межкабинетные двери. В кабинетах установлены кондиционеры. Подвесные потолки со встроенными осветительными приборами. Двух тарифные приборы учёта электроэнергии. Счётчики учёта тепловой энергии. Зона рецепшн, охраняемая парковка.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

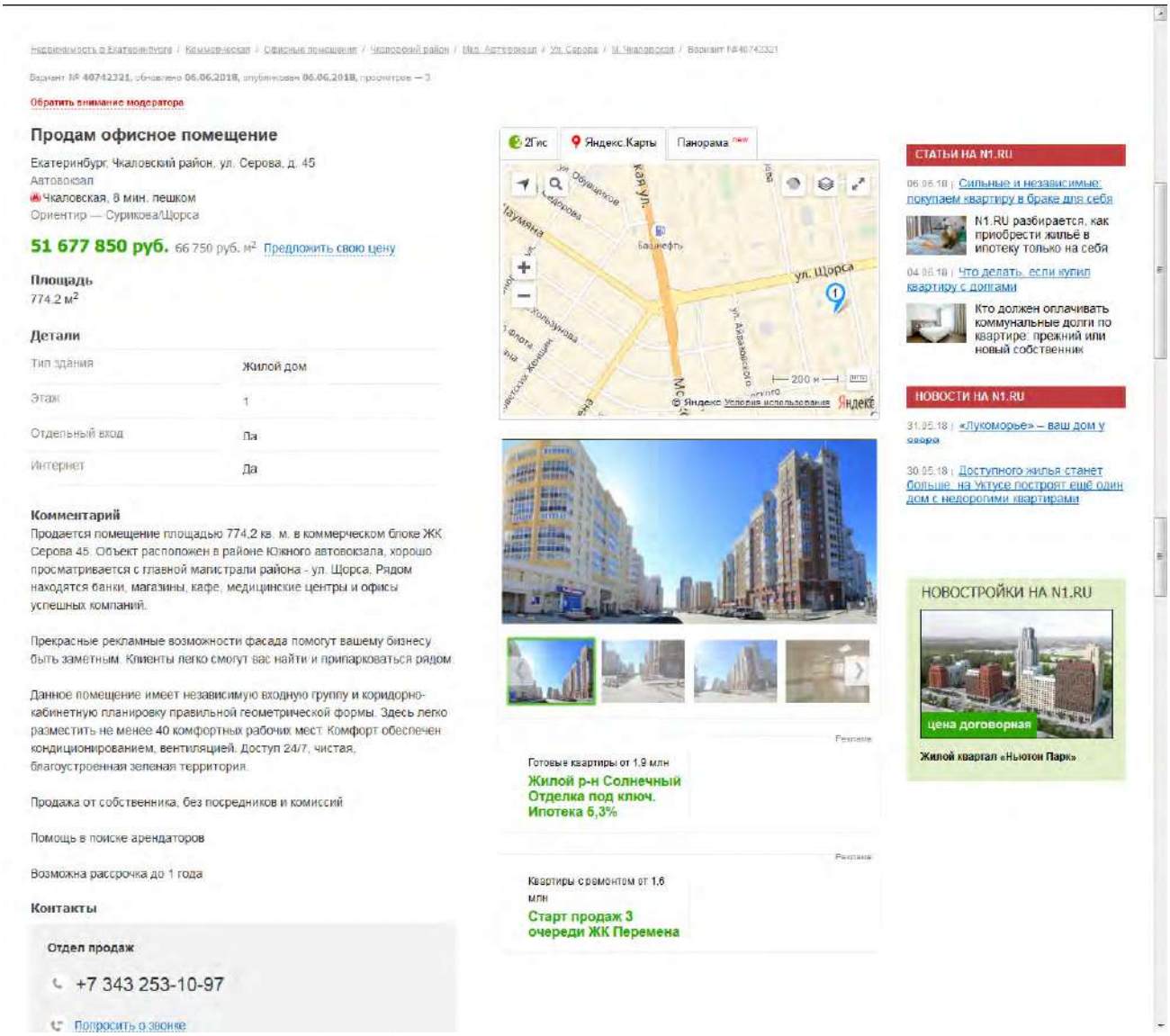






ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

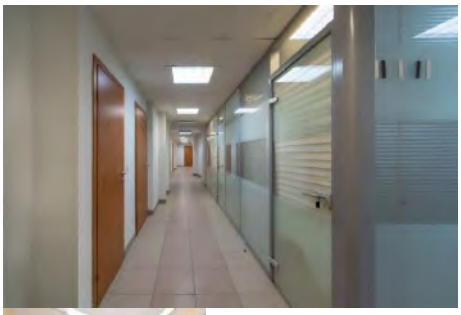
Аналог № 3



https://kn.e1.ru/view/40742321/

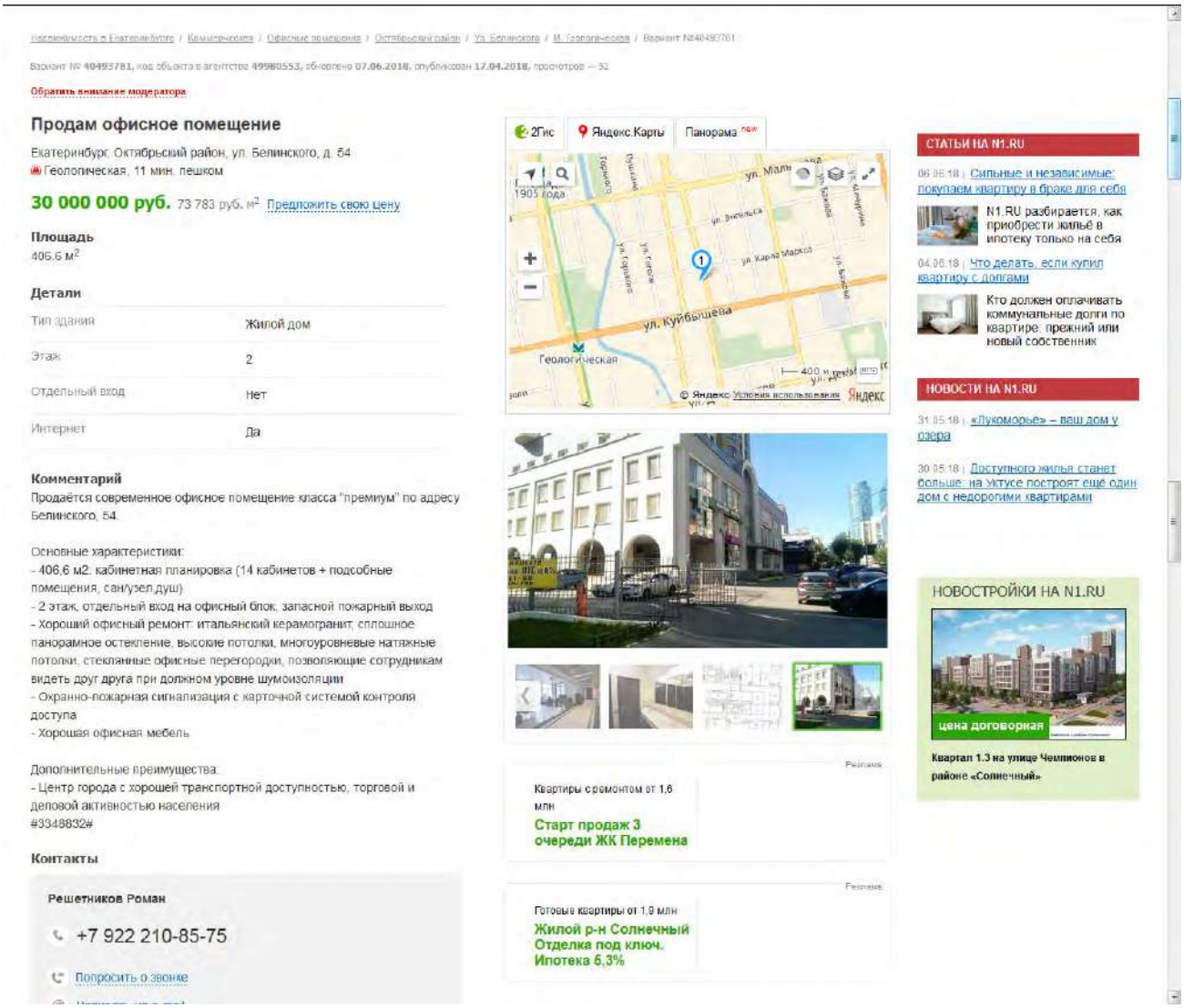
Уточнено: помещения на 1-м (413,2 кв. м) и 2-м (361,0 кв. м) этажах, офисный ремонт: коммерческий линолеум, керамогранит, окраска стен, потолок армстронг, стеклопакеты, жалюзи. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, пожарная, охранная сигнализации. Два отдельных входа, 4 санузла. Парковка организованная со шлагбаумом.

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru



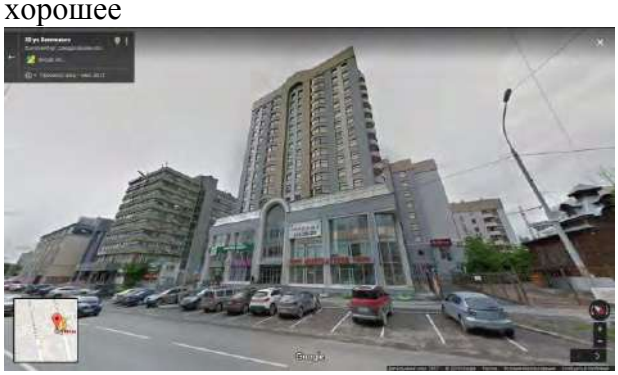
ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 4

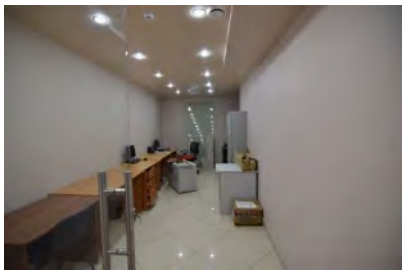


https://kn.e1.ru/view/40493781/

Уточнено: имеется парковка, организованная неохраняемая. Здание 2001 г. постройки, состояние хорошее

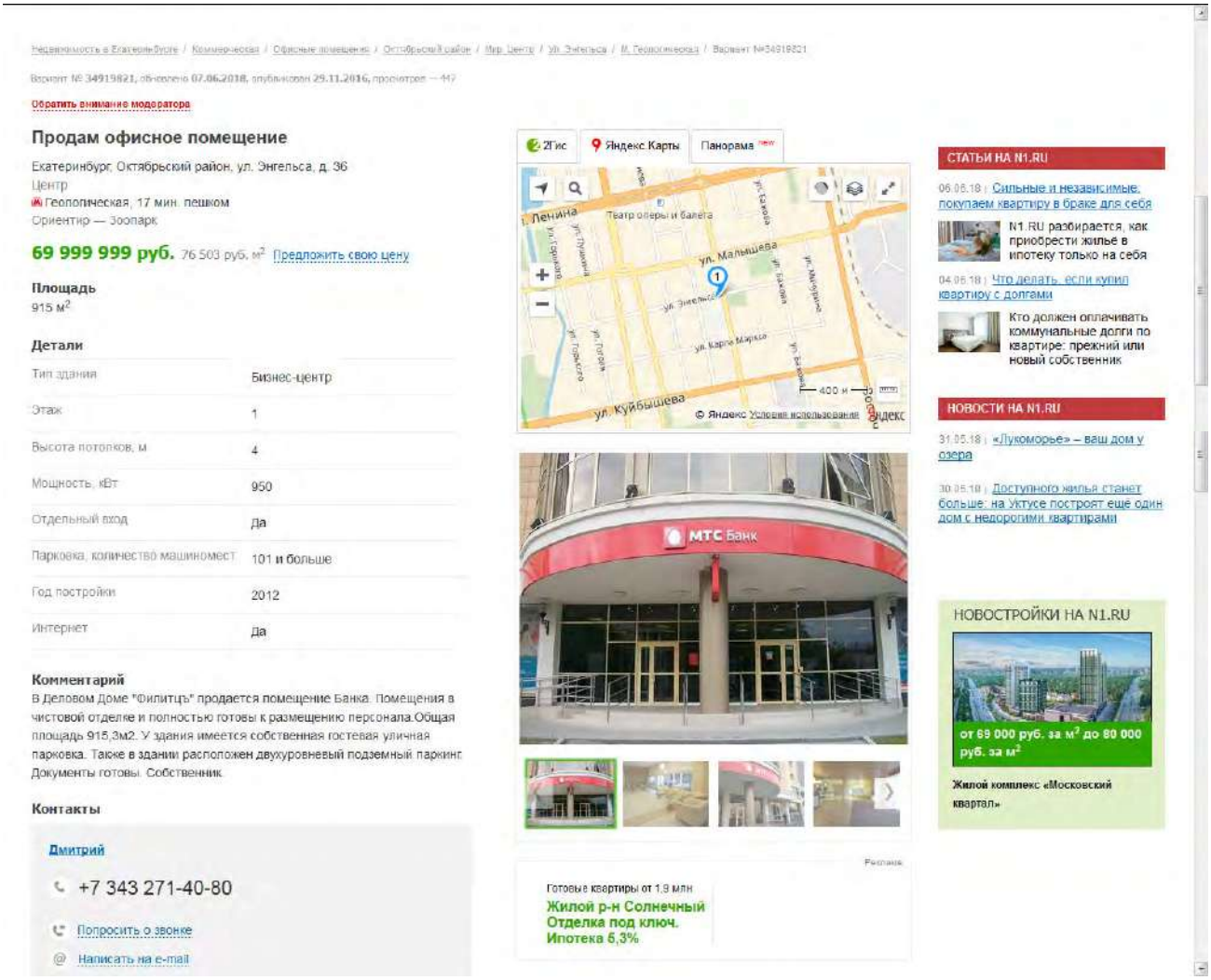


ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru



ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 5



Обратить внимание модератора

Продам офисное помещение

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Энгельса, д. 36
Центр
Геологическая, 17 мин. пешком
Ориентир — Зоопарк

69 999 999 руб. 76 503 руб./м² Предложить свою цену

Площадь
915 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	1
Высота потолков, м	4
Мощность, кВт	950
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	101 и больше
Год постройки	2012
Интернет	Да

Комментарий
В Деловом Доме "Филитцъ" продается помещение Банка. Помещения в чистовой отделке и полностью готовы к размещению персонала.Общая площадь 915,3м2. У здания имеется собственная гостевая уличная парковка. Также в здании расположен двухуровневый подземный паркинг. Документы готовы. Собственник.

Контакты

Дмитрий
+7 343 271-40-80
Попросить о звонке
Написать на e-mail

2Гис | Яндекс.Карты | Панорама

ул. Ленина, Театр оперы и балета, ул. Малышева, ул. Энгельса, ул. Карла Маркса, ул. Куйбышева, 400 м

© Яндекс Условия использования

МТС Банк

СТАТЬИ НА N1.RU

06.06.18 | Сильные и независимые: покупаем квартиру в браке для себя

N1.RU разбирается, как приобрести жилье в ипотеку только на себя

04.06.18 | Что делать, если купил квартиру с долгами

Кто должен оплачивать коммунальные долги по квартире: прежний или новый собственник

НОВОСТИ НА N1.RU

31.05.18 | «Лукоморье» – ваш дом у озера

30.05.18 | Доступного жилья станет больше: на Уктусе построят ещё один дом с недорогими квартирами

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

от 69 000 руб. за м² до 80 000 руб. за м²

Жилой комплекс «Московский квартал»

Реклама

Готовые квартиры от 1,9 млн
Жилой р-н Солнечный
Отделка под ключ.
Ипотека 6,3%

https://kn.e1.ru/view/34919821/

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аренда ОКС

Аналог №1

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Офисные помещения / Ленинский район / ул. Карла Либкнехта / М. Площадь 1905 года / Вариант №40494541

Вариант № 40494541, код объекта в агентстве 858636, обновлено 07.06.2018, опубликован 17.04.2018, просмотров — 16

Обратить внимание модератора

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Карла Либкнехта, д. 5
Площадь 1905 года, 9 мин. пешком

950 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 2 850 000 руб./мес.

Площадь
3 000 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	1
Высота потолков, м	2.7
Парковка, количество машиномест	11-20
Интернет	Да

Комментарий
Дом контор «Строганов» - это современный офисный особняк, расположенный в самом центре города Екатеринбурга на месте бывшей усадьбы купца Строганова.
Отличное предложение по аренде офиса для компаний, ценящих комфорт!

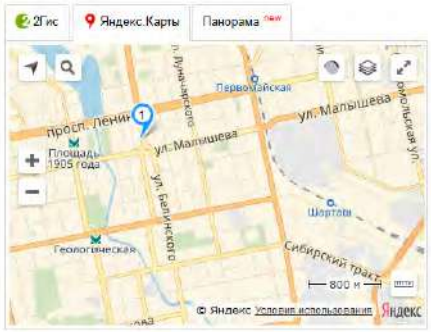
Ключевые характеристики бизнес-центра:

*Прекрасное месторасположение в самом центре города, на гостевом маршруте;
*круглосуточный доступ в здание 24/7;
* централизованная приточно-вытяжная вентиляционная система и кондиционирование;
* охрана, видеонаблюдение, пропускной режим;
* различные варианты планировок офисных пространств: open space, мелкая и средняя кабинетная нарезка (от 25 до 400 кв.м.) с возможностью расширения;
* наличие наземного паркинга;
* новые лифты «OTIS»;
* единый собственник объекта - профессиональная управляющая компания «Деловой дом на Архиерейской».

Наши постоянные арендаторы: «Сбербанк», «МРСК Урала», «СТС», Почетное Консульство Италии, «Lexus», «Абрау-Дюрсо», «URA.RU», «Агропромкредит» и т.д.
Звоните! С удовольствием ответим на все Ваши вопросы! [#858636#]

Контакты

Отдел аренды
+7 343 277-27-79



Реклама
Квартиры с ремонтом от 1,6 млн
Старт продаж 3 очереди ЖК Перемена

Реклама
Готовые квартиры от 1,9 млн
Жилой р-н Солнечный
Отделка под ключ.
Ипотека 5,3%

СТАТЬИ НА N1.RU

06.06.18 | Сильные и независимые: покупаем квартиру в браке для себя

N1.RU разбирается, как приобрести жильё в ипотеку только на себя

04.06.18 | Что делать, если купил квартиру с долгами

Кто должен оплачивать коммунальные долги по квартире: прежний или новый собственник

НОВОСТИ НА N1.RU

31.05.18 | «Лукоморье» – ваш дом у озера

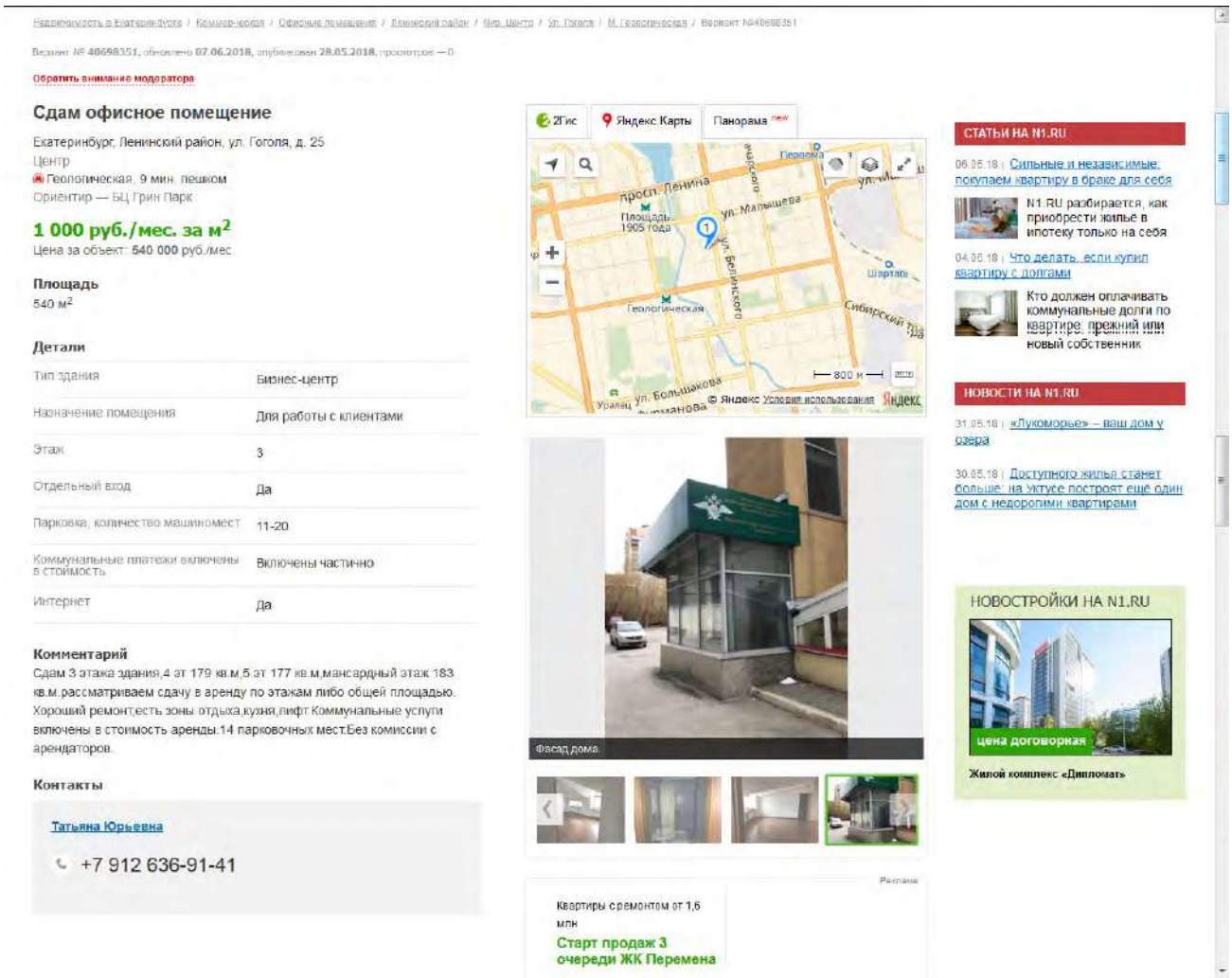
30.05.18 | Доступного жилья станет больше: на Уктусе построят ещё один дом с недорогими квартирами

https://kn.e1.ru/view/40494541/

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 2



Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Офисные помещения / Ленинский район / Мир Центр / Ул. Гоголя / М. Геологическая / Вариант №40698351

Вариант № 40698351, обновлено 07.06.2018, опубликован 28.05.2018, просмотров — 0

Обратить внимание модератора

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Гоголя, д. 25
Центр
Геологическая, 9 мин. пешком
Ориентир — БЦ Грин Парк

1 000 руб./мес. за м²
Цена за объект: 540 000 руб./мес.

Площадь
540 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	3
Отдельный вход	Да
Парковка, количество машиномест	11-20
Коммунальные платежи включены в стоимость	Включены частично
Интернет	Да

Комментарий
Сдам 3 этажа здания,4 эт 179 кв.м,5 эт 177 кв.м,мансардный этаж 183 кв.м.рассматриваем сдачу в аренду по этажам либо общей площадью. Хороший ремонт,есть зоны отдыха,кухня,лифт.Коммунальные услуги включены в стоимость аренды.14 парковочных мест.Без комиссии с арендаторов.

Контакты
Татьяна Юрьевна
+7 912 636-91-41

2Гис | Яндекс.Карты | Панорама

Фасад дома

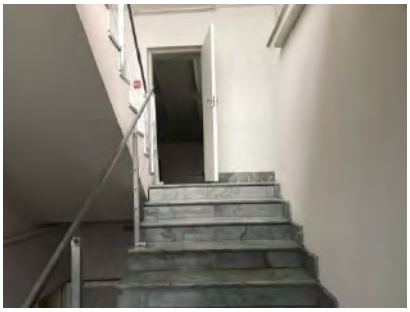
СТАТЬИ НА N1.RU
06.06.18 | Сильные и независимые: покупаем квартиру в браке для себя
N1.RU разбирается, как приобрести жилье в ипотеку только на себя
04.06.18 | Что делать, если купил квартиру с долгами
Кто должен оплачивать коммунальные долги по квартире: прежний или новый собственник

НОВОСТИ НА N1.RU
31.05.18 | «Лукоморье» – ваш дом у озера
30.05.18 | Доступного жилья станет больше: на Уктусе построят еще один дом с недорогими квартирами

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU
цена договорная
Жилой комплекс «Дипломат»

Реклама
Квартиры с ремонтом от 1,6 млн
Старт продаж 3 очереди ЖК Перемена

https://kn.e1.ru/view/40698351/



ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 3

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Офисные помещения / Верх-Исетский район / Мкр. Центр / Ул. Шейнкмана / М. Площадь 1905 года / Вариант №40104901

Вариант № 40104901, обновлено 07.06.2018, опубликован 30.01.2018, просмотров — 110

Обратить внимание модератора

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Верх-Исетский район, ул. Шейнкмана, д. 10
Центр
Площадь 1905 года, 13 мин. пешком

750 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 531 000 руб./мес.

Площадь
708 м²

Детали

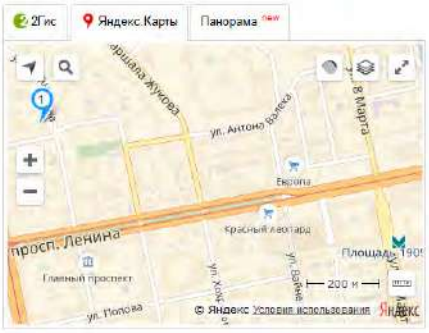
Назначение помещения	Для работы с клиентами
Этаж	4
Высота потолков, м	3.56
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	6-10
Коммунальные платежи включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

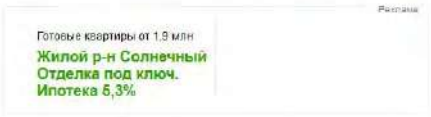
Комментарий
Предлагается в аренду офисное помещение общей площадью 708 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 10
От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики и преимущества помещения:
- расположено на четвертом этаже шестиэтажного административного здания;
- помещение занимает полностью весь этаж;
- высота потолков 3,56 метра;
- лифт;
- хороший ремонт;
- вентиляция приточно-вытяжная;
- кондиционирование;
- обеспечены все пожарные и санитарные нормы;
- подключены и исправно действуют все коммуникации;
- открытая и закрытая парковки;
- круглосуточная охрана, контрольно пропускной пункт в офисы;
- развитая инфраструктура, транспортная доступность;
- в здании расположен ресторан;
- Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Петруша Дмитрий - консультант по направлению "торговые помещения".
От собственника. Без комиссии.

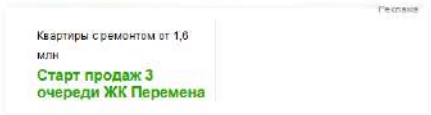
АН "Агентство регионального развития"
Коммерческая недвижимость Екатеринбурга
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Контакты

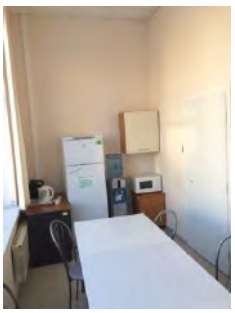
Аверина Ольга
+7 967 639-95-58







https://kn.e1.ru/view/40104901/



ООО «ФИРМА «ОЦЕНЩИК»
300041, г. Тула, ул. Менделеевская д. 1, оф. 305
тел: 4872-36-10-90 / 36-08-98
сайт: www.ocenshik-tula.ru, email: ocenshik.tula@yandex.ru

Аналог № 4

Недвижимость в Екатеринбурге / Коммерческая / Офисные помещения / Кировский район / Мкр. Втузгородок / Ул. Гагарина / Вариант №34636281

Вариант № 34636281, обновлено 04.06.2018, опубликован 24.11.2016, просмотров — 164

Обратить внимание модератора

Сдам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Гагарина, д. 30А
Втузгородок

800 руб./мес. за м² Предложить свою цену
Цена за объект: 800 000 руб./мес
торг

Площадь
1 000 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Этаж	3
Высота потолков, м	3
Отдельный вход	Нет
Парковка, количество машиномест	51-100
Коммунальные платежи включены в стоимость	Да
Год постройки	2007
Интернет	Да

Комментарий
Предлагаем офисные помещения от 9 до 58 кв.м. в трехэтажном офисном центре.

Есть всё необходимое:
1) Охрана, уборка, коммунальные услуги, электроэнергия включены в тариф.
2) Бесплатная парковка, днем всегда есть места в пределах 100 метров от входа!
3) Своя столовая, 150 рублей за полноценный обед из трех блюд.
4) Складские помещения и дебаркадер
5) Установлена система кондиционирования, летом не жарко.

Приглашаем арендаторов!

Контакты

Группа компаний "Солнечный дом"
+7 343 362-36-99
+7 904 170-32-68
Попросить о звонке

2Гис | Яндекс.Карты | Панорама new

Фасад дома

Реклама
Квартиры с ремонтом от 1,6 млн
Старт продаж 3 очереди ЖК Перемена

Реклама
Готовые квартиры от 1,9 млн
Жилой р-н Солнечный
Отделка под ключ.
Ипотека 5,3%

СТАТЬИ НА N1.RU
06.06.18 | Сильные и независимые: покупаем квартиру в браке для себя
N1.RU разбирается, как приобрести жилье в ипотеку только на себя
04.06.18 | Что делать, если купил квартиру с долгами
Кто должен оплачивать коммунальные долги по квартире: прежний или новый собственник

НОВОСТИ НА N1.RU
31.05.18 | «Лукоморье» – ваш дом у озера
30.05.18 | Доступного жилья станет больше: на Уктусе построят ещё один дом с недорогими квартирами

НОВОСТРОЙКИ НА N1.RU

Жилой комплекс «Дипломат»

https://kn.e1.ru/view/34636281/