



ООО «Атлант Оценка»  
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10  
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14  
Тел: +7 (495) 975-98-15 E-mail: info@atlant-mos.ru  
Web: www.atlant-mos.ru; www.kadastr-rf.ru

ОГРН 1107746110053 от 19.02.2010 г.  
ИНН 7723748640 / КПП 772201001  
Р/с 40702810900000033517 в ВТБ 24 (ПАО)  
К/с 30101810100000000716  
БИК 044525716

Утверждаю

Генеральный директор  
ООО «Атлант Оценка»



М.п.

Д.К. Степанов

## ОТЧЕТ № АО-721-101-449/17

Об оценке рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта  
недвижимости – нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313,  
общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г.  
Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)

Исполнитель: ООО «Атлант Оценка»

Дата оценки: 01 декабря 2017 года

Дата составления отчета: 20 декабря 2017 года

Москва 2017

Вход. № ВХ 2017 12 21 12

21 АЕК 2017

## Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № АЮ-101-449/1117 от 27 ноября 2017 года, оценщик ООО «Атлант Оценка» произвел определение рыночной стоимости (справедливой стоимости) нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

Оценка рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта была произведена по состоянию на 01 декабря 2017 года.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

*Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки на дату оценки, с учетом округления составляет:*

| Объект оценки   | Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС  |
|---|--|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС |

С уважением,  
Генеральный директор



Д. К. Степанов

## Содержание

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....   | 5         |
| 1.2      | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....  | 5         |
| 1.3      | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....                              | 5         |
| 1.4      | ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....                                       | 6         |
| <b>2</b> | <b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1      | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....   | 7         |
| <b>3</b> | <b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1      | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....   | 9         |
| 3.2      | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....  | 9         |
| <b>4</b> | <b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>                                      | <b>10</b> |
| 4.1      | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....  | 11        |
| 4.2      | ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....   | 11        |
| <b>5</b> | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ</b>                                |           |
|          | <b>ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА</b>                    |           |
|          | <b>ОЦЕНКИ</b>  | <b>13</b> |
| 5.1      | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 13        |
| 5.2      | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....   | 16        |
| 5.3      | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 17        |
| 5.4      | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ              |           |
|          | ПОЛУЧЕНИЯ  | 19        |
| <b>6</b> | <b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ</b>                             |           |
|          | <b>ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>                     | <b>21</b> |
| 6.1      | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ                  |           |
|          | РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В |           |
|          | ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....  | 21        |
| 6.2      | АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ                   |           |
|          | СЕКМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ              |           |
|          | АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ....                       | 25        |
| <b>7</b> | <b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)</b>                       |           |
|          | <b>К ОЦЕНКЕ</b>  | <b>34</b> |
| 7.1      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ).....                                       | 34        |
| 7.2      | ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....   | 34        |
| 7.3      | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 35        |
| 7.4      | АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....   | 36        |
| 7.5      | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....  | 38        |
| <b>8</b> | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                              |           |
|          | <b>СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>   | <b>39</b> |
| 8.1      | МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....   | 39        |
| 8.2      | ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....   | 42        |
| 8.3      | ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....  | 43        |
| 8.4      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК .....   | 44        |
| 8.5      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ                   |           |
|          | ПРОДАЖ   | 47        |
| <b>9</b> | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                              |           |
|          | <b>ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>   | <b>50</b> |
| 9.1      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА .....   | 50        |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 9.2 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОБОРА ПЛАТЕЖЕЙ .....  | 54 |
| 9.3 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....   | 54 |
| 9.4 | РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....  | 55 |
| 9.5 | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 55 |
| 10  | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ..... | 57 |
| 11  | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....  | 60 |

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор об оказании услуг по оценке № АЮ-101-449/1117 от 27 ноября 2017 года, заключенный между Заказчиком НПФ «Профессиональный» (АО) и Исполнителем - ООО «Атлант Оценка».

## 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>1</sup> |  |
|---|--|
| Объект оценки   | Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25  |
| Площадь, кв. м.   | 293,1  |
| Назначение  | Нежилое  |
| Текущее использование   | Помещение свободного назначения (общепит) <sup>2</sup>   |
| Кадастровый (или условный) номер                              | 66:41:0401033:1313 <sup>3</sup>  |
| Год постройки здания, в котором расположено помещение         | н/д  |
| Кадастровая стоимость, руб.                                   | 72 80 809,17 <sup>4</sup>  |
| Местоположение  | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25   |
| Этаж (номера на поэтажном плане)                              | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м   |
| Имущественные права   | Право собственности  |
| Субъект права   | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)<br>НПФ «Профессиональный» (АО) <sup>5</sup> , ОГРН 1147799010325<br>Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г.<br>Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 |
| Существующие обременения или ограничения                      | Аренда   |

## 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  |
|--|--|
| Затратный подход   | Не применялся  |
| Сравнительный подход   | 59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС |
| Доходный подход  | 25 060 669 (Двадцать пять миллионов шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей без НДС            |

**Итоговая рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки:**

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>) (см. Приложение №1)

<sup>2</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>3</sup> Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

<sup>4</sup> Данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

<sup>5</sup> Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

#### 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости (справедливой стоимости) оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости (справедливой стоимости) действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

|   |  |
|---|--|
| <b>Объект оценки</b>  | Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25  |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>   | Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25  |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | Право собственности<br>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».  |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной стоимости (справедливой стоимости)  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>  | Для актуальной оценки активов<br>Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.   |
| <b>Вид стоимости</b>  | Рыночная стоимость<br>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:<br>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;<br>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;<br>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;<br>- цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;<br>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.<br>Согласно МСФО 13 «Справедливая стоимость (англ. Fair Value) – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»)» |

|  |  |
|--|--|
| <p>Применяемые стандарты оценки</p>  | <p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке</p> |
| <p>Дата оценки</p>   | <p>01 декабря 2017 года</p>  |
| <p>Дата составления Отчета</p>   | <p>20 декабря 2017 года</p>  |
| <p>Срок проведения оценки</p>  | <p>27 ноября 2017 года - 20 декабря 2017 года</p>  |
| <p>Форма Отчета</p>  | <p>письменная</p>  |
| <p>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>)</p> | <p>58,5814 рублей за 1 долл.США</p>  |
| <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>  | <p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>  |



### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

| Заказчик  |   |
|---|---|
| Организационно-правовая форма                         | Негосударственный пенсионный фонд (Акционерное общество)                    |
| Полное наименование и организационно-правовая форма   | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1147799010325   |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 02.07.2014 г  |
| Место нахождения                                      | 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11                                     |

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

| Оценщик  |   |
|--|---|
| Ф.И.О.   | Богомазова Полина Сергеевна   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент», свидетельство № 726 от 21 октября 2015 года.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности  | НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 772400404942, регистрационный номер 050414, выдан 05.06.2015 года   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности   | Профессиональная ответственность оценщика (Богомазовой Полины Сергеевны) застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-061030/17 от 20.09.2017 года, сроком действия с 01.10.2017 года по 30.09.2018 года, страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | С 2015 года   |
| Почтовый адрес оценщика  | 111020, г. Москва, а/я 14   |
| Контактный номер телефона  | 8 495 975 98 15   |
| Адрес электронной почты  | info@atlant-mos.ru  |
| Местонахождение Оценщика   | Россия, г. Москва ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10  |
| Степень участия в оценке   | - сбор и анализ информации об объекте оценки;<br>- сбор и анализ информации о рынке объекта оценки;<br>- расчет рыночной стоимости объекта оценки;<br>- составление отчета об оценке.   |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор  |   |
| Организационно-правовая форма  | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование  | Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»  |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)  | 1107746110053   |
| Дата присвоения ОГРН   | 19.02.2010 г.   |
| Адрес местонахождения  | г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10   |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135   |   |
| Требование о независимости выполнено   |   |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки |   |
| Иные организации и специалисты не привлекались   |   |

## 4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

---

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке

представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

#### 4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):
  - Стандарт 1 (Общие положения).
  - Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).
  - Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)
  - Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).
  - Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

#### 4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

**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.

**Объект недвижимости** – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно:

объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

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

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**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.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25.

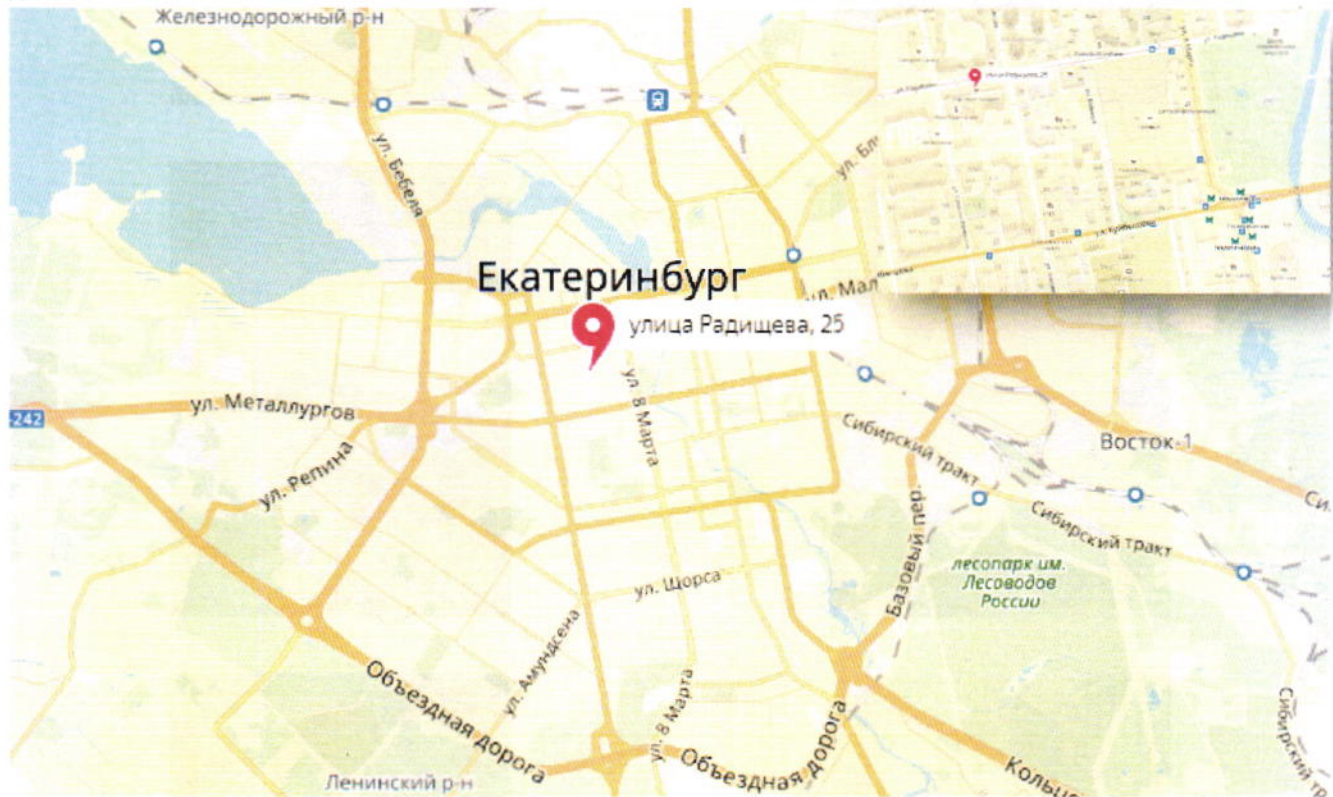


Рисунок 5.1 Местоположение объекта на карте г. Екатеринбурга<sup>1</sup>

Фотографии объекта оценки:



<sup>1</sup> <http://maps.yandex.ru>





### 5.1.1 . ОПИСАНИЕ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ<sup>7</sup>

Екатеринбур́г (с 1924 по 1991 год – Свердловск) – город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона.

Расположен на восточном макросклоне Среднего Урала, по берегам реки Исеть. Данная часть Урала служит естественными воротами из центральных районов России в Сибирь, что с течением истории благоприятно повлияло на развитие города: Екатеринбург сформировался как стратегически важный центр России, который и поныне обеспечивает связь между европейской и азиатской частями страны.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 года, как столица горнозаводского края. Имя городу дано в честь Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии. Во время её правления через город проложили главную дорогу Российской империи – Сибирский тракт. Екатеринбург стал городом-ключом к бескрайней и богатой Сибири, «окном в Азию», подобно тому, как Петербург был российским «окном в Европу».

С конца XIX – начала XX века Екатеринбург – один из центров революционного движения на Урале. В советские годы город превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в Победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург – четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация – четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. 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 значимым административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти; часто город называют «Столицей Урала».

<sup>7</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Административное деление

Основная статья: Административное деление Екатеринбурга

Город и городской округ делится на 7 внутригородских районов:

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



Административно-территориальное деление Екатеринбурга

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

Планируется создание Академического района из частей Ленинского и Верх-Исетского районов

Екатеринбург – один из крупнейших экономических центров мира. Входит в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией Mc Kinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой продукт Екатеринбурга в 19 млрд долларов (по расчётам компании, должен вырасти до 40 млрд к 2025 году).

По объёму экономики Екатеринбург занимает третье место в стране, после Москвы и Санкт-Петербурга. Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в рейтинге крупнейших по экономике городов – столиц регионов России за 2015 год, Екатеринбург занял 3 место. Валовой городской продукт (ВГП) города составил 898 млрд рублей. В расчёте на душу населения ВГП составил 621,0 тыс. рублей (18 место). В 2015 году валовой городской продукт Екатеринбургской агломерации составил 50,7 млрд международных долларов (четвёртое место по стране) или 25,4 тыс. международных долларов в пересчёте на одного жителя агломерации.

В советское время Екатеринбург, образуя с Челябинском и Пермью Уральский промышленный узел, был сугубо промышленным городом, с долей промышленности в экономике 90 % (из них 90 % приходилось на оборонные производства).

Бывший глава Екатеринбурга Аркадий Чернецкий поставил целью диверсификацию экономики города, вследствие чего на данный момент в Екатеринбурге развиты такие отрасли, как складское хозяйство, транспорт, логистика, телекоммуникации, финансовый сектор, оптово-розничная торговля и другие. Экономико-географ Наталья Зубаревич указывает, что на современном этапе Екатеринбург практически утратил промышленную специализацию.

## 5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Оцениваемый объект расположен в районе «Ленинский» г. Екатеринбург.

Описание района «Ленинский»<sup>8</sup>

<sup>8</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3))



Ленинский район – один из семи внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина.

В районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» – пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева).

Располагается в центральной части Екатеринбурга. Территория района занимает 3429 га, из них 430 га зелёных насаждений, включая 6 скверов, 5 парков и лесопарков (в том числе Зелёная Роща).

В Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ».

В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич» (на месте советского универсама № 1, открытого в 1973 г., в 1990-е годы – универсама «Мария»), «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор» (на месте исторического мытного двора Екатеринбурга), «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат». На территории района находятся две станции метро: «Площадь 1905 года» и «Геологическая».

В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6.

На территории района расположены 228 спортивных сооружений, 22 образовательных учреждения, 39 дошкольных образовательных учреждений, 5 загородных и 30 городских летних оздоровительных лагерей, 26 подростковых клубов, Центр социального обслуживания молодёжи, ДЮСШ «Юность».

В районе также расположены 8 вузов, более 200 памятников исторического и культурного наследия, 3 музея, 10 массовых библиотек, цирк.

#### Описание локального местоположения объекта оценки\*

Объект оценки расположен на первой линии улицы Радищева, в ТЦ «Торговая Галерея». Ближайшая транспортная магистраль – ул. Московская (около 470 м.).

Ближайшая станция метро – «Геологическая» (11 мин. пешком). Ближайшая остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус) – «Радищева» (490 м.)<sup>9</sup>

Ближайшее окружение составляют объекты социальной инфраструктуры и жилые дома. Подъезд круглогодичный асфальтированный.

### 5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>11</sup>

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>12</sup>

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Объект оценки                    | Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 |
| Площадь общая, кв.м.             | 293,1   |
| Назначение                       | Нежилое   |
| Текущее использование            | Помещение свободного назначения (общепит) <sup>13</sup>   |
| Кадастровый (или условный) номер | 66:41:0401033:1313 <sup>14</sup>  |

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки

<sup>9</sup> <http://maps.yandex.ru/>

<sup>10</sup> <http://maps.yandex.ru/>

<sup>11</sup> Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

<sup>12</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (см. Приложение №1)

<sup>13</sup> Интервью с Заказчиком, данные сервиса «Яндекс-карты» <http://maps.yandex.ru>, результаты визуального осмотра

<sup>14</sup> Выписка ЕГРН (см. Приложение №1)

|   |   |
|---|---|
| Материал стен   | н/д   |
| Этаж расположения   | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м  |
| Инженерные коммуникации   | Водопровод, канализация, отопление, электричество   |
| Год постройки здания, в котором расположено помещение   | н/д   |
| Состояние здания  | Хорошее <sup>15</sup>   |
| Вид внутренней отделки  | Люкс <sup>16</sup>  |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 7 280 809,17 <sup>17</sup>  |
| Балансовая стоимость, руб.  | 60 100 000,0 руб.   |
| Местоположение  | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25  |
| <b>Описание имущественных прав на объект оценки<sup>18</sup></b>  |   |
| Имущественные права   | Право собственности   |
| Субъект права   | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)<br>НПФ «Профессиональный» (АО) <sup>19</sup> , ОГРН 1147799010325<br>Дата присвоения ОГРН: 02.07.2014 г.<br>Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 |
| Существующие обременения или ограничения  | аренда  |
| <b>Информация о текущем использовании объекта оценки<sup>20</sup></b>                                       |   |
| Используется в качестве помещения свободного назначения - общепит   |   |
| <b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b> |   |
| Не обнаружено   |   |

<sup>15</sup> Согласно визуальному осмотру

<sup>16</sup> Вид внутренней отделки определен по интервью с Заказчиком и визуальному осмотру

<sup>17</sup> <http://pk5.rosreestr.ru>

<sup>18</sup> Свидетельство о государственной регистрации права (см. Приложение №1)

<sup>19</sup> Выписка из ЕГРН (см. Приложение №1)

<sup>20</sup> Интервью с заказчиком, результаты визуального осмотра.

## 5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### 5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 02.02.2017 г.

Кадастровый паспорт №66/301/13-475741 от 17.10.2013 г.

Технический паспорт от 15 июля 2013 года

Сопроводительное письмо №ИСХ201711275 от 27.11.2017 года

### 5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н

### 5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Справочник рыночных корректировок» под ред. Яскевича Е.Е.

### 5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. [http://www.cbr.ru/;](http://www.cbr.ru/)
2. [https://web.archive.org /](https://web.archive.org/)
3. [https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/;](https://web.archive.org/web/20130502171509/http://www.zdanie.info/)
4. <http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>
5. <http://www.realty.dmir.ru;>

6. <http://www.streetrealty.ru/>
7. <http://pressa.ru/ru/>;
8. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

#### Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

## **6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

#### **6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА<sup>21</sup>**

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном

<sup>21</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6>

23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%

## 6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД<sup>22</sup>

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно. Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США. На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций. За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году. Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году. Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса. Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса. Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении.

Объем не сырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами. Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году. Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

<sup>22</sup> <http://budget.mos.ru/forecast>

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость коммерческой недвижимости Свердловской области.

## 6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение свободного назначения (общепит). Данный объект относится к рынку коммерческой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

### 6.2.1 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ЗА 1 КВАРТАЛ 2017<sup>23</sup>

Если в первом полугодии 2016 года был открыт только один ТРЦ «Академический» (ГВА без учета встроенной автопарковки ≈43 тыс. кв. м, GLA ≈30 тыс. кв. м), располагающийся в одноименном районе города, то второе полугодие 2016 года ознаменовалось открытием сразу трех торговых объектов:

ТЦ «Crystals» (ГВА ≈12,2 тыс. кв. м, GLA ≈8,6 тыс. кв. м), первый этаж которого занял супермаркет парфюмерии и косметики «Золотое яблоко». На втором этаже ТЦ в 2017 году запланировано открытие универсама «Большой». Девелоперы заявляют о реализации в объекте концепции lifestyle-center, однако, по нашему мнению, в полной мере, в виду некоторых конструктивных и концептуальных особенностей ТЦ, ее реализовать не удастся;

ТЦ «Кировский» на Сиреневом бульваре (объект после реконструкции с увеличением площадей – ГВА нового строительства ≈7,2 тыс. кв. м, GLA ≈5 тыс. кв. м);

последняя пятая очередь ТРЦ «Гринвич» (ГВА нового строительства ≈70 тыс. кв. м) с собственным выходом на станцию метрополитена «Геологическую», который откроется в 2017 году.

Также можно отметить вторую очередь ТРЦ «Максидом», строительство которой завершено, но для посетителей она пока не открыта (этот торговый центр испытывает значительные трудности с момента своего открытия (фактически работает только строительный гипермаркет) и нуждается в скорейшей реконцепции).

В 2017 году мы не ожидаем открытия новых значимых по площадным характеристикам торговых центров. Возможно, к концу года будет введен в строй мебельно-интерьерный торговый центр «Astroom», даты завершения строительства которого из-за недостатка финансирования девелопера и ошибок в концепции и управлении проектом неоднократно переносились. Также идет строительство гипермаркета «ОКЕЙ» рядом с ТЦ «Дирижабль» (намеченная дата ввода объекта в строй на конец 2017 года является достаточно оптимистичной).

Среди других важных событий рынка торговых центров Екатеринбурга можно отметить намеченное на 2017 год начало строительства торговой галереи на Радищева (ГВА ≈11 тыс. кв. м) и начало строительства аутлет-центра вблизи пересечения Полевского тракта и ЕКАД (недалеко от жилого района «Солнечный»).

В целом же рынок торговых центров в столице Урала уже достаточно конкурентен и хорошо количественно развит – об этом в частности свидетельствует нахождение Екатеринбурга в группе лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1000 жителей среди российских городов-миллионников (г. Краснодар ≈780 тыс. жителей) – см. рис. 2. Помимо Екатеринбурга в эту группу входят Самара и Санкт-Петербург. Относительно низкий показатель Москвы обуславливается методикой расчета (многие крупные ТРЦ находятся за МКАД на территории Московской области).

<sup>23</sup> <http://ekbrealty.ru/news/retail/7312/>

Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

районные и микрорайонные ТЦ – часть микрорайонов города их еще не имеет (например, Химмаш, Вторчермет и др.), перспективным выглядит создание крупного ТРЦ на Уралмаше/Эльмаше;

ТЦ дискаунтного типа;

некоторые специализированные ТЦ и др.

Для новых объектов важно правильно выбирать локацию, оптимизировать их по площади и главное – создавать качественную и конкурентоспособную современную концепцию.

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга уже довольно устоявшаяся и в последние 5 лет претерпевает только небольшие изменения (см. рис. 3).

Из рисунка видно, что на конец I квартала 2017 года большинство торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата являются объектами районного типа (42% от общего количества ТЦ) и микрорайонного типа (30% от общего количества ТЦ).

Все открытые в Екатеринбурге в 2016 году и строящиеся в настоящее время торговые центры (кроме пятой очереди ТРЦ «Гринвич») также относятся к двум обозначенным выше группам.

Сегмент крупных торговых центров городского и регионального типа в ближайшие два года в Екатеринбурге пополняться не будет. Создание таких объектов связано с большим необходимым объемом инвестиций, доступность которых для девелоперов в кризис существенно снизилась.

В условиях кризиса относительно устойчиво себя чувствуют наиболее крупные и современные торгово-развлекательные центры, способные «перетянуть» посетителей из менее успешных ТЦ, а также классические торговые центры районного и микрорайонного типа, приближенные к местам компактного проживания горожан и ориентированные на товары повседневного спроса (продукты питания, недорогие хозяйственные товары) и товары для детей. Конкурентоспособность специализированных объектов, ориентированных на товары длительного пользования, напротив, снижается (мебельные, детские, строительные, спортивные, автомобильные и другие ТЦ). Проявилась тенденция расширения ассортимента специализированных ТЦ за счет групп товаров повседневного спроса (таким образом расширяется и аудитория покупателей) – например, создание продовольственного супермаркета «Звездный» в детском оптовом центре на ЕКАД, размещение супермаркета фиксированных цен «FixPrice» в ТК «Докер» (ранее девелоперы этого объекта также заявляли об интересе в открытии продовольственного гипермаркета). В 2016 году на рынке торговых центров Екатеринбурга арендные ставки оставались достаточно стабильными (к концу года их изменение практически прекратилось). В 2017 году есть даже некоторые предпосылки к небольшому росту средних ставок аренды, которые, впрочем, будут сдерживаться значительным объемом введенных новых торговых площадей в 2016 году. Эти площади оказывают влияние на уровень вакантных площадей в ТЦ – этот показатель уже превышает нормативный уровень и достиг в среднем по рынку 6-8%. Для отдельных объектов этот показатель находится на уровне 15%. При этом для вводимых в строй объектов хорошим на сегодняшний день считается достижение заполненности арендаторами при открытии в 60%.

Одной из основных тенденций на рынке является массовый переход арендаторов в расчетах с девелоперами на формулу: процент от оборота или минимальная ставка + процент от оборота. Такая ситуация повышает вовлеченность девелопера и арендатора в бизнес-процессы друг друга и приводит к развитию некоторых важных тенденций. Например, она вызвала увеличение средних площадей якорных арендаторов в ТЦ (особенно по некоторым непродовольственным группам товаров).

Для формата экспресс-обзора специалисты консалтинговой компании «Урал-Гермес» традиционно проводят анализ арендных ставок в торговых центрах Екатеринбурга упрощенно с выделением трех условных групп объектов: успешные (наиболее крупные и современные ТЦ, доля вакантных площадей в них не превышает 1-2%); устойчивые (также довольно современные ТЦ, доля вакантных площадей в этих объектах не превышает 3-4%); проблемные (ТЦ с комплексом конструктивных и концептуальных недостатков, доля вакантных площадей – более 5-7%).



### **6.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

---

На основании влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки проводится анализ влияния данных факторов на объект оценки.

Для анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Екатеринбург были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 6-1 Данные по продаже помещений свободного назначения

| № п/п | Дата предложения         | Адрес  | Назначение | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб | Цена предложения за 1 кв.м, руб | Источник информации   |
|-------|--------------------------|--|------------|---------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| 1     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 86                    | псн        | 445           | 37 380 000            | 84 000                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20081386-2309.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20081386-2309.htm</a> |
| 2     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, Бажова 70                       | псн        | 1000          | 150 000 000           | 150 000                         | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/14187-1758.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/14187-1758.htm</a>       |
| 3     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, Белинского 108                  | псн        | 577           | 55 000 000            | 95 321                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20087288-2435.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/20087288-2435.htm</a> |
| 4     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, Малышева 98                     | псн        | 276,3         | 45 500 000            | 164 676                         | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30256432-1425.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30256432-1425.htm</a> |
| 5     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, Воеводина 4                     | псн        | 149,9         | 29 900 000            | 199 466                         | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30020300-212.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30020300-212.htm</a>   |
| 6     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Центр, М.-Сибиряка 101                 | псн        | 168           | 26 400 000            | 157 143                         | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30149305-183.htm">http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30149305-183.htm</a>   |
| 7     | актуально на дату оценки | Екатеринбург, Ленинский район, ул. Шейнкмана, д. 121 | псн        | 360,1         | 36 010 000            | 100 000                         | <a href="https://kn.e1.ru/view/36419181/">https://kn.e1.ru/view/36419181/</a>   |
| 8     | актуально на дату оценки | Свердловская область, Екатеринбург, Челюскинцев, 19  | псн        | 295           | 60 000 000            | 203 390                         | <a href="http://ekbrealty.ru/adt/9678/">http://ekbrealty.ru/adt/9678/</a>   |
| 9     | актуально на дату оценки | Свердловская область, Екатеринбург, 8 Марта, 13      | псн        | 564           | 90 000 000            | 159 574                         | <a href="http://ekbrealty.ru/adt/9074/">http://ekbrealty.ru/adt/9074/</a>   |

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 84 000 до 203 390 рублей с НДС.

Таблица 6-2 Данные по аренде помещений свободного назначения

| № п/п | Дата предложения         | Тип объекта | Местоположение  | Площадь общая, кв.м | Арендная ставка, руб в месяц | Арендная ставка, руб/кв.м в год | Источник информации   |
|-------|--------------------------|-------------|---|---------------------|------------------------------|---------------------------------|---|
| 1     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Малышева 36                                      | 461,4               | 900 000                      | 23 407                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145404-123.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145404-123.htm</a>   |
| 2     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Б.Ельцина 6                                      | 491                 | 736 500                      | 18 000                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm</a> |
| 3     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Ленина 49  | 568,2               | 625 020                      | 13 200                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145343-123.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145343-123.htm</a>   |
| 4     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Малышева 98                                      | 359,7               | 305 745                      | 10 200                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30256434-1425.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30256434-1425.htm</a> |
| 5     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Малышева 36                                      | 134,4               | 201 600                      | 18 000                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145423-123.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145423-123.htm</a>   |
| 6     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Ленина 5   | 131,9               | 197 850                      | 18 000                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30058339-1429.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30058339-1429.htm</a> |
| 7     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Ленинский район, ул. Куйбышева, д. 61                   | 248                 | 310 000                      | 15 000                          | <a href="https://kn.e1.ru/view/19809072/">https://kn.e1.ru/view/19809072/</a>   |
| 8     | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Ленинский район, ул. Ленина Проспект, д. 8              | 337                 | 674 000                      | 24 000                          | <a href="https://kn.e1.ru/view/36547671/">https://kn.e1.ru/view/36547671/</a>   |
| 9     | актуально на дату оценки | помещение   | Свердловская область, Екатеринбург, район Ленинский, ул. 8 Марта, 146 | 211                 | 316 500                      | 18 000                          | <a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/165257749/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/165257749/</a>                             |
| 10    | актуально на дату оценки | помещение   | Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 111                                    | 122,1               | 126 000                      | 12 383                          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20087572-2435.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20087572-2435.htm</a> |

Как видно из приведенной таблицы, диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 10 200 до 24 000 рублей в год с НДС, с учетом ОР.

#### 6.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже и аренде, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке нежилых помещений свободного назначения.

**Дата продажи/предложения.** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

##### Местоположение

Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги расположены в Центре г.Екатеринбург, анализ по данному фактору не проводился.

**Линия застройки.** Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно первой линии, поскольку это является удорожающим фактором. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-3

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии                       | 0,79             | 0,78                   | 0,81 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79             | 0,78                   | 0,80 |

**Наличие отдельного входа.** Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-4

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом            | 0,86             | 0,85                   | 0,86 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,85                   | 0,86 |

**Этаж расположения:** Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно, стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-5 Шкала корректировки на этажность

| цены офисно-торговых объектов |               | аналог |        |        |               |
|-------------------------------|---------------|--------|--------|--------|---------------|
|                               |               | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки                 | подвал        | 1      | 0,87   | 0,71   | 0,82          |
|                               | цоколь        | 1,15   | 1      | 0,82   | 0,95          |
|                               | 1 этаж        | 1,40   | 1,22   | 1      | 1,15          |
|                               | 2 этаж и выше | 1,21   | 1,06   | 0,87   | 1             |

Таблица 51

| арендные ставки офисно-торговых объектов |               | аналог |        |        |               |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
|  |               | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки                            | подвал        | 1      | 0,88   | 0,72   | 0,83          |
|  | цоколь        | 1,14   | 1      | 0,82   | 0,95          |
|  | 1 этаж        | 1,40   | 1,22   | 1      | 1,16          |
|  | 2 этаж и выше | 1,20   | 1,05   | 0,86   | 1             |

**Площадь.** При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведенное в Справочнике Оценщика недвижимости – 2016 том II "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2016 год) под редакцией Лейфера Л.А., выдержка из которого приведена ниже:

Продажа

Таблица 6-6

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

| 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    | 1,17    | 1,25    | 1,30     | 1,36      | 1,41      | 1,44  |
|               | 100-250   | 0,93   | 1,00    | 1,10    | 1,17    | 1,21     | 1,27      | 1,32      | 1,34  |
|               | 250-500   | 0,85   | 0,91    | 1,00    | 1,06    | 1,11     | 1,16      | 1,20      | 1,22  |
|               | 500-750   | 0,80   | 0,86    | 0,94    | 1,00    | 1,04     | 1,09      | 1,13      | 1,15  |
|               | 750-1000  | 0,77   | 0,82    | 0,90    | 0,96    | 1,00     | 1,04      | 1,09      | 1,11  |
|               | 1000-1500 | 0,74   | 0,79    | 0,86    | 0,92    | 0,96     | 1,00      | 1,04      | 1,06  |
|               | 1500-2000 | 0,71   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92     | 0,96      | 1,00      | 1,02  |
|               | >2000     | 0,70   | 0,74    | 0,82    | 0,87    | 0,90     | 0,94      | 0,98      | 1,00  |

Таблица 39

| Площадь, кв.м    |           | Арендная ставка |         |         |         |          |           |           |       |
|------------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                  |           | аналог          |         |         |         |          |           |           |       |
|                  |           | <100            | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект<br>оценки | <100      | 1,00            | 1,07    | 1,17    | 1,24    | 1,29     | 1,34      | 1,39      | 1,42  |
|                  | 100-250   | 0,94            | 1,00    | 1,09    | 1,16    | 1,21     | 1,26      | 1,31      | 1,33  |
|                  | 250-500   | 0,86            | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,10     | 1,15      | 1,20      | 1,21  |
|                  | 500-750   | 0,81            | 0,86    | 0,94    | 1,00    | 1,04     | 1,08      | 1,13      | 1,14  |
|                  | 750-1000  | 0,78            | 0,83    | 0,91    | 0,96    | 1,00     | 1,04      | 1,08      | 1,10  |
|                  | 1000-1500 | 0,75            | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96     | 1,00      | 1,04      | 1,06  |
|                  | 1500-2000 | 0,72            | 0,77    | 0,84    | 0,89    | 0,92     | 0,96      | 1,00      | 1,02  |
| >2000            | 0,71      | 0,75            | 0,82    | 0,87    | 0,91    | 0,95     | 0,98      | 1,00      |       |

133

**Функциональное назначение.** Оценщиком на рынке продажи/аренды были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

**Физическое состояние здания.** Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-8

Таблица 52

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии   | 1,24             | 1,23                   | 1,26 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии                       | 0,73             | 0,71                   | 0,74 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии                     | 1,23             | 1,21                   | 1,25 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,73             | 0,71                   | 0,74 |

**Следующий ценообразующий фактор** – вид внутренней отделки. Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Данная поправка представляет собой величину, характеризующую разницу в затратах собственника на проведение ремонта объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка была рассчитана на основании

данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-9

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

| цены офисно-торговых объектов |                                | аналог      |                                |                   |                |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
|                               |                                | без отделки | требуется косметический ремонт | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки                 | без отделки                    | 1           | 0,93                           | 0,79              | 0,65           |
|                               | требуется косметический ремонт | 1,08        | 1                              | 0,86              | 0,70           |
|                               | среднее состояние              | 1,26        | 1,17                           | 1                 | 0,82           |
|                               | отделка "люкс"                 | 1,54        | 1,43                           | 1,22              | 1              |

| арендные ставки офисно-торговых объектов |                                | аналог      |                                |                   |                |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
|  |                                | без отделки | требуется косметический ремонт | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки                            | без отделки                    | 1           | 0,91                           | 0,78              | 0,64           |
|  | требуется косметический ремонт | 1,09        | 1                              | 0,86              | 0,70           |
|  | среднее состояние              | 1,28        | 1,17                           | 1                 | 0,82           |
|  | отделка "люкс"                 | 1,57        | 1,43                           | 1,23              | 1              |

185

**Наличие инженерных коммуникаций.** Все объекты аналоги расположены в жилых и нежилых зданиях и оборудованы стандартным набором инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение). В случае необходимости, данные факторы должны быть изучены дополнительно.

## 6.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- дата продажи / аренды;
- местоположение;
- линия застройки;
- наличие отдельного входа;
- площадь;
- назначение;
- этаж расположения;
- наличие инженерных коммуникаций;
- физическое состояние здания;
- вид и состояние внутренней отделки

Диапазон стоимости 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 84 000 до 203 390 рублей с НДС.

Диапазон стоимости аренды 1 кв.м нежилых помещений свободного назначения в г. Екатеринбург составляет от 10 200 до 24 000 рублей в год с НДС, с учетом ОП.

Ниже приведены данные о недозагрузке, величине операционных расходов и величине ставки капитализации по данным Справочника Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 6-10

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 68

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,3%          | 11,7%                  | 13,0% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)   | 12,6%          | 11,8%                  | 13,3% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 11,7%          | 10,9%                  | 12,4% |

Таблица 6-11

**Значения процента операционных расходов от  
потенциального валового дохода, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 72

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9%          | 17,1%                  | 18,8% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)   | 17,8%          | 17,0%                  | 18,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 18,4%          | 17,5%                  | 19,2% |



**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные  
по городам России, и границы доверительных  
интервалов**

Таблица 76

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 11,6%                  | 12,7% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)   | 12,4%          | 11,8%                  | 13,0% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 12,9%          | 12,3%                  | 13,5% |

## 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ)

При определении рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки определяется 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:

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;

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

### 7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

**ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 ФСО №7 Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Учитывая цель оценки, а также тот факт, что оцениваемый объект расположен в здании торгового центра, Оценщик делает вывод: Оценка объекта оценки проводится исходя из его фактического использования в качестве помещения свободного назначения (общепит). Наиболее эффективное использование – нежилое помещение свободного назначения (общепит).

## 7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 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.

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

### 7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)», а также учитывая п. 24 а ФСО №7 («затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»)

Для оценки помещения затратный подход не применяется согласно п. 24 в ФСО №7, так как у оценщика имеются достаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов и объектом оценки является встроенное нежилое помещение.

### 7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1. методом сравнения продаж;
2. методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Так как определению подлежит рыночная стоимость (справедливая стоимость), использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки будет использован сравнительный подход.

#### 7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость (справедливая стоимость) определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была доступна. На основании вышесказанного, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 21 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости (справедливой стоимости) объекта оценки будет использован доходный подход.

## 7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

#### Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

A<sub>j</sub> – цена объекта-аналога;

K<sub>ij</sub> – величина относительной корректировки (процентной);

K'<sub>ij</sub> – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V<sub>j</sub> – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)

- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (Vед \times Кед) \times Ппр = (Vед \times Ппр) \times Кед$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

Vед – цена единицы сравнения;

Кед – количество единиц сравнения;

(Vед × Кед) – цена аналога до учета поправки;

Ппр – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (Vед \times Кед) + (Под \times Кед) = (Vед + Под) \times Кед$$

где:

Под – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (Vед \times Кед) + Пад$$

где:

Пад – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.



- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$C = \text{ПВДо} \times \text{ВРМа} = \text{ПВДо} \times ((\text{Ц} / \text{ПВД} / \text{а})) / m$$

где:

C - рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки;

ПВДо - валовой доход объекта оценки;

ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;

Ц<sub>ia</sub> – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД<sub>ia</sub> – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовой доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

- оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;
- определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- рассчитывается рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

#### **Вывод**

Учитывая объем и качество имеющейся информации, в рамках настоящей работы, рыночная стоимость (справедливая стоимость) 1 кв.м. объекта оценки была определена путем использования метода сравнения продаж.

## **8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

### **Подбор и описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

### **Выбор единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 500 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 1000 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> здания площадью 500 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> здания площадью 100 м<sup>2</sup>.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.**

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6.3 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка (местоположение – г. Екатеринбург (Центр), назначение – помещения свободного назначения, сопоставимой площадью), а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки – назначение, местоположение, масштаб и др. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

### 8.3 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов.

Таблица 8-1

| Наименование показателя     | Объект оценки | Аналог №1                | Аналог №2                | Аналог №3                |
|-----------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Назначение                  | псн (общепит) | псн                      | псн                      | псн                      |
| Условия продажи/предложения |               | предложение              | предложение              | предложение              |
| Дата продажи/предложения    | дек.17        | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Права собственности         | собственность | собственность            | собственность            | собственность            |
| Условия финансирования      |               | рыночные                 | рыночные                 | рыночные                 |

|                                     |  |   |   |   |
|-------------------------------------|--|---|---|---|
| Местоположение                      | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 | Екатеринбург, Центр, Бажова 70  | Екатеринбург, Центр, Малышева 98  | Екатеринбург, Челюскинцев, 19   |
| Расположение дома                   | Первая линия   | Первая линия  | Первая линия  | Первая линия  |
| Наличие отдельного входа            | имеется  | имеется   | вход общего пользования   | имеется   |
| Цена предложения, руб. с учетом НДС |  | 150 000 000   | 45 500 000  | 60 000 000  |
| Площадь общая, кв. м.               | 293,1  | 1 000   | 276,3   | 295,00  |
| Цена предложения за 1 кв.м, с НДС   | Определяется   | 150 000   | 164 676   | 203 390   |
| Тип объекта                         | Помещение  | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Этаж расположения                   | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м                 | 1   | 1,2   | 1   |
| Физическое состояние здания         | хорошее  | хорошее   | удовлетворительно   | удовлетворительно   |
| Вид внутренней отделки              | люкс   | без отделки   | среднее   | среднее   |
| Коммуникации                        | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация       | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация  | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация  | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация                      |
| Источник информации                 |  | <a href="http://upn.ru/realty/commercials_sale_info/14187-1758.htm">http://upn.ru/realty/commercials_sale_info/14187-1758.htm</a> | <a href="http://upn.ru/realty/commercials_sale_info/30256432-1425.htm">http://upn.ru/realty/commercials_sale_info/30256432-1425.htm</a> | <a href="http://ekbrealty.ru/act/9678/">http://ekbrealty.ru/act/9678/</a> |

\*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости г.Екатеринбурга оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

**Состав передаваемых прав собственности.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия финансирования.** Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно

выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

**Условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

**Функциональное назначение.** Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги, которые возможно использовать под аналогичное назначение.

**Время продажи (условия рынка).** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализу рынка объекта оценки, проведенного в п.6.4 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

**Скидка на торг.** Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2016 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8-2

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 90

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,2%          | 9,8%                   | 10,7% |
| 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)   | 9,7%           | 9,2%                   | 10,1% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 9,2%           | 8,8%                   | 9,7%  |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 12,7%          | 12,0%                  | 13,3% |

Ввиду того, что объект оценки представляет собой помещение свободного назначения (общепит), то Оценщик принимает значение корректировки по торговой недвижимости, как наиболее близкому сегменту рынка, таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -9,2%.

**Местоположение.** Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Объект оценки, как и объекты аналоги расположены в г.Екатеринбурге (Центр) - корректировка не требуется.

**Линия застройки.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги находятся на первой линии застройки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

**Наличие отдельного входа.** Объект оценки имеет отдельный вход, объект-аналог №2 имеет вход общего пользования, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для него корректировка вводится в размере +16,28%  $((1/0,86-1)*100\%)$ .

**Площадь.**

Согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для аналога №1 вводится корректировка на уровне +11%. Для аналога №3 вводится корректировка -9%.

**Физическое состояние здания.** Объект оценки в хорошем состоянии, объекты-аналоги №1 и №2 находятся в зданиях в удовлетворительном состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них вводится корректировка в размере +24,0%.

**Тип отделки.** Объект оценки имеет уровень отделки люкс, объекты аналоги №2 и №3 имеют средний уровень отделки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них вводится корректировка в размере +22%, объект аналог №1 – без отделки, для него вводится корректировка в размере +54%.

**Этаж расположения.** Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах, необходимо ввести корректировку согласно анализу рынка, раздел 6.3 настоящего Отчета. Так как объект оценки и объекты сравнения имеют в своем составе помещения, находящиеся на различных этажах, оценщик перевел коэффициенты в процентную стоимость каждого этажа:

Рассчитаем корректировку для объектов оценки:

Таблица 8-3

| ОО          | Аналог №1                 |                            |      | Аналог №2                 |                            |      | Аналог №3                 |                            |      |      |      |
|-------------|---------------------------|----------------------------|------|---------------------------|----------------------------|------|---------------------------|----------------------------|------|------|------|
|             | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      |      |      |
| подв        | 0%                        | 71%                        | 0,00 | подв                      | 0%                         | 71%  | 0,00                      | подв                       | 0%   | 71%  | 0,00 |
| цоколь      | 0%                        | 82%                        | 0,00 | цоколь                    | 0%                         | 82%  | 0,00                      | цоколь                     | 0%   | 82%  | 0,00 |
| 1 эт        | 9%                        | 100%                       | 0,09 | 1 эт                      | 100%                       | 100% | 1,00                      | 1 эт                       | 20%  | 100% | 0,20 |
| 2 эт        | 91%                       | 87%                        | 0,79 | 2 эт                      | 0%                         | 87%  | 0,00                      | 2 эт                       | 80%  | 87%  | 0,70 |
| 3 эт и выше | 0%                        | 87%                        | 0,00 | 3 эт и выше               | 0%                         | 87%  | 0,00                      | 3 эт и выше                | 0%   | 87%  | 0,00 |
|             | 100%                      |                            | 0,88 |                           | 100%                       |      | 1,00                      |                            | 100% |      | 0,90 |

Таблица 8-4

| Объект оценки          | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Корректировка в расчет | -12%      | -2%       | -12%      |

**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)}$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  – абсолютная величина внесенных поправок в стоимость  $i$ -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

## 8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-5

| Элемент сравнения               | Ед. изм.          | Оцениваемый  | Объекты сравнения              |                                  |   |
|---------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|---|
|                                 |                   |  | 1                              | 2                                | 3   |
| Цена предложения                | руб. с НДС        |  | 150 000 000                    | 45 500 000                       | 60 000 000  |
| Общая площадь                   | кв.м.             | 293,1  | 1 000                          | 276                              | 295   |
| Цена предложения за ед. площади | руб./кв. м. с НДС |  | 150 000                        | 164 855                          | 203 390   |
| <b>Корректировки</b>            |                   | (Все корректировки проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                                |                                  |   |
| <i>Дата продажи/предложения</i> |                   | дек.17   | актуально на дату оценки       | актуально на дату оценки         | актуально на дату оценки                            |
| Корректировка                   | %                 |  | 0,00%                          | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная цена          | руб./кв. м.       |  | 150 000                        | 164 855                          | 203 390   |
| <i>Факт сделки/предложения</i>  |                   | предложение  | предложение                    | предложение                      | предложение   |
| Корректировка                   | %                 |  | -9,20%                         | -9,20%                           | -9,20%  |
| Скорректированная цена          | руб./кв. м.       |  | 136 200                        | 149 688                          | 184 678   |
| <i>Права собственности</i>      |                   | полная собств.   | полная собств.                 | полная собств.                   | полная собств.                                      |
| Корректировка                   | %                 |  | 0,00%                          | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная цена          | руб./кв. м.       |  | 136 200                        | 149 688                          | 184 678   |
| <i>Условия финансирования</i>   |                   | собственные средства   | собственные средства           | собственные средства             | собственные средства                                |
| Корректировка                   | %                 |  | 0,00%                          | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная цена          | руб./кв. м.       |  | 136 200                        | 149 688                          | 184 678   |
| <i>Условия продажи</i>          |                   | рыночные   | рыночные                       | рыночные                         | рыночные  |
| Корректировка                   | %                 |  | 0,00%                          | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная цена          | руб./кв. м.       |  | 136 200                        | 149 688                          | 184 678   |
| <i>Местоположение</i>           |                   | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25             | Екатеринбург, Центр, Бажова 70 | Екатеринбург, Центр, Малышева 98 | Свердловская область, Екатеринбург, Челюскинцев, 19 |
| Корректировка                   | %                 |  | 0,00%                          | 0,00%                            | 0,00%   |

|  |             |  |  |  |  |
|--|-------------|--|--|--|--|
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 136 200  | 149 688  | 184 678  |
| <i>Расстояние до метро</i>             |             | 11 минут пешком                                      | до метро транспортом                                 | до метро транспортом                                 | до метро транспортом                                 |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 136 200  | 149 688  | 184 678  |
| Линия застройки                        |             | Первая линия   | Первая линия   | Первая линия   | Первая линия   |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 136 200  | 149 688  | 184 678  |
| Наличие отдельного входа               |             | имеется  | имеется  | вход общего пользования                              | имеется  |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 16,28%   | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 136 200  | 174 057  | 184 678  |
| <i>Площадь помещений</i>               | кв.м.       | 293,10   | 1000,00  | 276,00   | 295,00   |
| Корректировка                          | %           |  | 11,00%   | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 151 182  | 174 057  | 184 678  |
| <i>Физическое состояние здания</i>     |             | хорошее  | хорошее  | удовлетворительное                                   | удовлетворительное                                   |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 24,00%   | 24,00%   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 151 182  | 215 831  | 229 001  |
| <i>Вид внутренней отделки</i>          |             | люкс   | без отделки  | среднее  | среднее  |
| Корректировка                          | %           |  | 54,00%   | 22,00%   | 22,00%   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 232 820  | 263 314  | 279 381  |
| <i>Тип объекта</i>                     |             | Помещение  | Помещение  | Помещение  | Помещение  |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 232 820  | 263 314  | 279 381  |
| <i>Этаж расположения</i>               |             | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м           | 1  | 1  | 1  |
| Корректировка                          | %           |  | -12,00%  | -2,00%   | -12,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 204 882  | 258 048  | 245 855  |
| <i>Наличие инж. коммуникаций</i>       |             | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация | Электричество, водоснабжение, отопление, канализация |
| Корректировка                          | %           |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв. м. |  | 204 882  | 258 048  | 245 855  |
| Общая величина корректировки, п        | %           |  | 43,80%   | 51,08%   | 24,80%   |
| 100%/п                                 |             |  | 2,28   | 1,96   | 4,03   |
| Сумма 100%/п                           |             |  | 8,27   | 8,27   | 8,27   |
| Весовые коэффициенты                   |             |  | 0,28   | 0,24   | 0,49   |
| Стоимость объекта оценки, с учетом НДС | руб./кв. м. |  | 240 000  |  |  |
| Рыночная стоимость объекта, с НДС      | руб.        |  | 70 344 000   |  |  |
| Рыночная стоимость объекта, без НДС    | руб.        |  | 59 613 559   |  |  |



Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 01 декабря 2017 года, составляет:

Таблица 8-6

| Объект оценки   | Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС   |
|---|---|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей |

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки  
Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

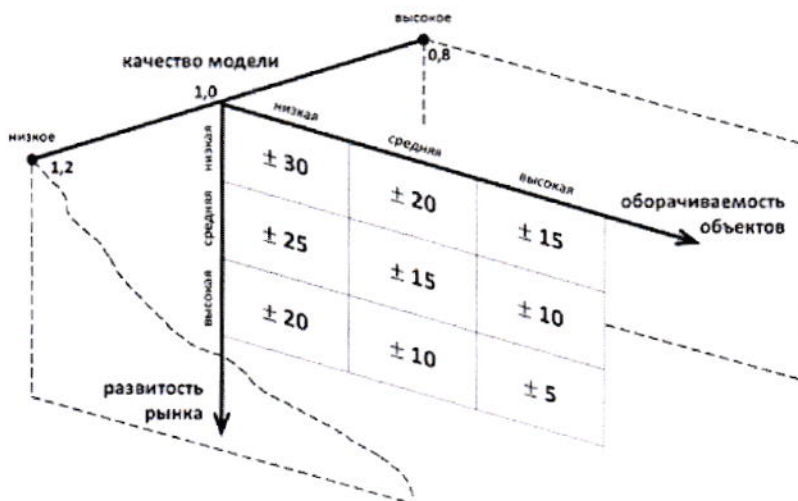


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом составляют:

Таблица 8-7

| Объект оценки   | Минимальное значение диапазона, руб. без НДС | Максимальное значение диапазона, руб. без НДС |
|---|--|---|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 47 690 847                                   | 71 536 271                                    |

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Для определения стоимости оценщиком был применен метод капитализации дохода. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

### 9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Определение арендной ставки может быть реализовано двумя методами:

- методом сравнительного анализа;
- средневзвешенным методом.

Расчет арендной ставки, методом сравнительного анализа, заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнения их с оцениваемым и внесение соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет рыночной величины арендной ставки объекта оценки методом сравнения продаж:

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – псн, местоположение – г. Екатеринбург, и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Таблица 9-1

| Наименование             | Объект оценки            | Объект-аналог №1                 | Объект-аналог №2                 | Объект-аналог №3         |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Передаваемые права       | аренда                   | аренда                           | аренда                           | аренда                   |
| Условия финансирования   |                          | собственные средства             | собственные средства             | собственные средства     |
| Условия продажи          |                          | рыночные                         | рыночные                         | рыночные                 |
| Дата продажи/предложения | дек.17                   | актуально на дату оценки         | актуально на дату оценки         | актуально на дату оценки |
| Назначение помещений     | псн (общепит)            | псн                              | псн                              | псн                      |
| Факт сделки/предложение  | предложение              | предложение                      | предложение                      | предложение              |
| Местоположение           | Свердловская область, г. | Екатеринбург, Центр, Б.Ельцина 6 | Екатеринбург, Центр, Малышева 36 | Свердловская область,    |

|                                  |   |   |   |   |
|----------------------------------|---|---|---|---|
|                                  | Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25   |   |   | Екатеринбург, район Ленинский, ул. 8 Марта, 146   |
| Линия застройки                  | 1-я   | 1-я   | 1-я   | 1-я   |
| Общая площадь, кв.м              | 293,1   | 491,6   | 134,4   | 211,0   |
| Наличие отдельного входа         | имеется   | имеется   | имеется   | имеется   |
| Состояние внутренней отделки     | люкс  | люкс  | среднее   | среднее   |
| Этаж расположения                | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м  | цоколь  | 1, антресоль  | 1,2   |
| Коммуникации                     | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  |
| Наличие ОР, ЭР и КП              | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей   | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей   | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей                 |
| Аренда 1 кв.м. в год с НДС, руб. | определяется  | 18 000  | 18 000  | 18 000  |
| Источник информации              |   | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm</a> | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145423-123.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145423-123.htm</a> | <a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/165257749/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/165257749/</a> |

\* По всем объектам аналогам арендная ставка приведена к единому формату: включен НДС (по ставке 18%), включены операционные<sup>24</sup> (в т.ч. эксплуатационные) расходы, не включены коммунальные платежи.

#### Определение корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- факт сделки;
- местоположение;
- физические характеристики.

**Состав передаваемых прав.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве аренды, без права переуступки или сдачи объектов в субаренду. Корректировка не производилась.

**Условия финансирования.** Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

**Условия продажи.** Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Дата сделки/предложения.** Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Согласно анализа рынка объекта оценки, проведенного в п. 6.4 настоящего Отчета, корректировка не требуется.

<sup>24</sup> Согласно типовым договорам аренды по данным RWAY №213 стр.95

**Факт сделки.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.).

Таблица 9-2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

| Населенный пункт      | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                       | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         | Продажа           |
| <b>Крупные города</b> |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Воронеж               | 6-9<br>(7,5) | 7-10<br>(8,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 7-9<br>(8)                | 11-14<br>(12,5) | 9-13<br>(11)      |
| Екатеринбург          | 5-7<br>(6)   | 6-11<br>(8,5) | 7-9<br>(8)   | 9-12<br>(10,5) | 6-9<br>(7,5) | 8-12<br>(10)   | 8-9<br>(8,5)              | 11-13<br>(12)   | 10-14<br>(12)     |

Ввиду того, что объект оценки представляет собой помещение свободного назначения (общепит), то Оценщик принимает значение корректировки по торговой недвижимости, как наиболее близкому сегменту рынка, таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -8,0%.

**Местоположение (Округ).** Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены в г.Екатеринбург (Центр), корректировка не требуется.

**Линия застройки.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

**Общая площадь.** Согласно анализа рынка, приведенного в п.6.4 настоящего Отчета, для объектов-аналогов №2 и №3 вводится корректировка в размере -8%.

**Наличие отдельного входа.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.4, для них корректировка не требуется.

**Физическое состояние здания.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги находятся в зданиях в хорошем состоянии, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета) для них корректировка не требуется.

**Тип отделки.** Объект оценки имеет уровень отделки люкс, объекты аналоги №2 и №3 имеют средний уровень отделки, согласно анализу рынка (см. раздел 6.4 отчета), для них вводится корректировка в размере +23%.

**Этаж расположения.** Стоимость помещения в значительной степени зависит от этажного расположения. Коммерческие нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания наиболее востребованы, поскольку обеспечивают наибольшую проходимость. Нежилые помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, характеризуются меньшей ликвидностью, соответственно стоимостью. Нежилые помещения, расположенные в подвале и цоколе здания, характеризуются меньшей ликвидностью, чем помещения, расположенные на втором и выше этажах. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах, необходимо ввести корректировку согласно анализу рынка, раздел 6.3 настоящего Отчета. Так как объект оценки и объекты сравнения имеют в своем составе помещения, находящиеся на различных этажах, оценщик перевел коэффициенты в процентную стоимость каждого этажа:

Рассчитаем корректировку для объектов оценки:

Таблица 9-3

| ОО          | Аналог №1                 |                            |      | Аналог №2                 |                            |      | Аналог №3                 |                            |      |      |      |
|-------------|---------------------------|----------------------------|------|---------------------------|----------------------------|------|---------------------------|----------------------------|------|------|------|
|             | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      | Процент занимаемый этажом | Процентная стоимость этажа |      |      |      |
| подв        | 0,0%                      | 72%                        | 0,00 | подв                      | 0,0%                       | 72%  | 0,00                      | подв                       | 0%   | 72%  | 0,00 |
| цоколь      | 0,0%                      | 82%                        | 0,00 | цоколь                    | 100,0%                     | 82%  | 0,82                      | цоколь                     | 0%   | 82%  | 0,00 |
| 1 эт        | 9,4%                      | 100%                       | 0,09 | 1 эт                      | 0,0%                       | 100% | 0,00                      | 1 эт                       | 67%  | 100% | 0,67 |
| 2 эт        | 90,6%                     | 86%                        | 0,78 | 2 эт                      | 0,0%                       | 86%  | 0,00                      | 2 эт                       | 33%  | 86%  | 0,28 |
| 3 эт и выше | 0,0%                      | 86%                        | 0,00 | 3 эт и выше               | 0,0%                       | 86%  | 0,00                      | 3 эт и выше                | 0%   | 86%  | 0,00 |
|             | 100%                      |                            | 0,87 |                           | 100%                       |      | 0,82                      |                            | 100% |      | 0,95 |

| Объект оценки          | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Корректировка в расчет | 6%        | -8%       | -6%       |

Наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, как объект оценки, имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, корректировка не требуется.

Наличие ОР, ЭР и КП. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, включают в свою ставку операционные расходы и эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, корректировка не требуется.

Расчет величины арендной ставки приведен ниже:

Таблица 9-5

| Наименование                | Единица измерения | Объект оценки  | Объект-аналог №1                 | Объект-аналог №2                 | Объект-аналог №3  |
|-----------------------------|-------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Ставка аренды               | руб/кв.м. в год   | определяется   | 18 000                           | 18 000                           | 18 000  |
| Передаваемые права          |                   | аренда   | аренда                           | аренда                           | аренда  |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 18 000                           | 18 000                           | 18 000  |
| Условия финансирования      |                   | собственные средства                                       | собственные средства             | собственные средства             | собственные средства  |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 18 000                           | 18 000                           | 18 000  |
| Условия продажи             |                   | рыночные   | рыночные                         | рыночные                         | рыночные  |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 18 000                           | 18 000                           | 18 000  |
| Дата продажи/предложения    |                   | дек.17   | актуально на дату оценки         | актуально на дату оценки         | актуально на дату оценки  |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 18 000                           | 18 000                           | 18 000  |
| Факт сделки/предложения     |                   |  | предложение                      | предложение                      | предложение   |
| Корректировка               | %                 |  | -8,00%                           | -8,00%                           | -8,00%  |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 16 560                           | 16 560                           | 16 560  |
| Местоположение              |                   | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 | Екатеринбург, Центр, Б.Ельцина 6 | Екатеринбург, Центр, Малышева 36 | Свердловская область, Екатеринбург, район Ленинский, ул. 8 Марта, 146 |
| Корректировка               | доли ед.          |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 16 560                           | 16 560                           | 16 560  |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 16 560                           | 16 560                           | 16 560  |
| Линия застройки             |                   | 1-я  | 1-я                              | 1-я                              | 1-я   |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 16 560                           | 16 560                           | 16 560  |
| Общая площадь кв.м          |                   | 293,1  | 491,6                            | 134,4                            | 211,0   |
| Корректировка               | %                 |  | 0,00%                            | -8,00%                           | -8,00%  |
| Скорректированная стоимость | руб/кв.м. в год   |  | 16 560                           | 15 235                           | 15 235  |

|                                 |                  |   |   |   |   |
|---------------------------------|------------------|---|---|---|---|
| Наличие отдельного входа        |                  | имеется   | имеется   | имеется   | имеется   |
| Корректировка                   | %                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость     | руб./кв.м. в год |   | 16 560  | 15 235  | 15 235  |
| Состояние внутренней отделки    |                  | люкс  | люкс  | среднее   | среднее   |
| Корректировка                   | %                |   | 0,00%   | 23,00%  | 23,00%  |
| Скорректированная стоимость     | руб./кв.м. в год |   | 16 560  | 18 739  | 18 739  |
| Этаж расположения               |                  | 1 этаж - 27,6 кв.м;<br>2 этаж - 265,5 кв.м  | цоколь  | 1, антресоль  | 1,2   |
| Корректировка                   | %                |   | 6,00%   | -8,00%  | -6,00%  |
| Скорректированная стоимость     | руб./кв.м. в год |   | 17 554  | 17 240  | 17 615  |
| Коммуникации                    |                  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация  |
| Корректировка                   | %                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость     | руб./кв.м. в год |   | 17 554  | 17 240  | 17 615  |
| Наличие ОР, ЭР и КП             |                  | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | с учетом операционных расходов и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей |
| Корректировка                   | %                |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Скорректированная стоимость     | руб./кв.м. в год |   | 17 554  | 17 240  | 17 615  |
| Общая величина корректировки, п | %                |   | 14,00%  | 47,00%  | 45,00%  |
| 1/п                             |                  |   | 7,14  | 2,13  | 2,22  |
| Сумма 1/п                       |                  |   | 11,49   | 11,49   | 11,49   |
| Весовые коэффициенты            |                  |   | 0,621   | 0,185   | 0,194   |
| Арендная ставка, с НДС          | руб./кв.м. в год |   | 17 490  |   |   |
| Арендная ставка, без НДС        | руб./кв.м. в год |   | 14 822  |   |   |

## 9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И НЕДОСБОРА ПЛАТЕЖЕЙ

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку для объектов коммерческого назначения получен согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета), уровень недозагрузки для офисно-торговой недвижимости принят на уровне 12,3%.

## 9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда здания (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

К постоянным расходам относятся:

- налог на имущество;
- налог на землю;
- затраты на замещение и текущий ремонт
- прочие расходы

К переменным расходам относятся коммунальные платежи. В соответствии с типовыми условиями договоров аренды нежилых помещений коммунальные платежи обычно оплачивает арендатор сверх установленной арендной платы.

Размере операционных расходов определялся согласно анализа рынка (см. раздел 6.5 отчета) и составляет для офисно-торговой недвижимости 17,9% от ПВД.

#### 9.4 РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок (кроме земельных участков), в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Величина коэффициента капитализации была принята Оценщиком на основании анализа рынка, для офисно-торговой недвижимости коэффициент капитализации составит 12,1%.

#### 9.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9-6

| Показатель   | Значение          |
|--|-------------------|
| Арендная ставка, руб/кв.м в год с НДС  | 17 490            |
| Арендная ставка, руб/кв.м в год без НДС  | 14 822            |
| Площадь объекта оценки, кв.м   | 293,1             |
| ПВД, руб/год   | 4 344 328         |
| Процент недозагрузки   | 12,30%            |
| Недогрузка, руб  | 534 352           |
| ДВД, руб/год   | 3 809 976         |
| Операционные расходы, руб. кв.м./год   | 17,90%            |
| Операционные расходы, руб  | 777 635           |
| ЧОД, руб/год   | 3 032 341         |
| Коэффициент капитализации  | 12,10%            |
| <b>Рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, без НДС, руб.</b> | <b>25 060 669</b> |

Таким образом, рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, по состоянию на 01 декабря 2017 года, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

| Объект оценки   | Рыночная стоимость (справедливая стоимость), руб. без НДС                               |
|---|---|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 25 060 669 (Двадцать пять миллионов шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей |

## Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

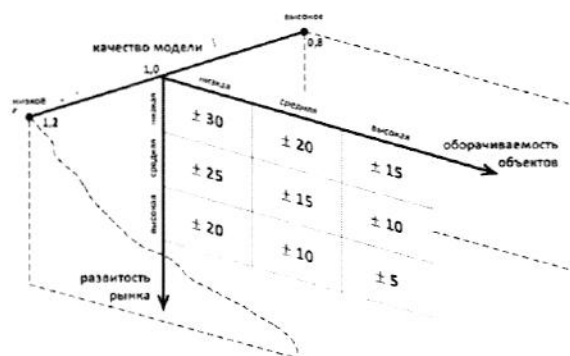


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, составляют:

| Объект оценки   | Минимальное значение диапазона, руб. без НДС | Максимальное значение диапазона, руб. без НДС |
|---|--|---|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 20 048 535                                   | 30 072 803                                    |



## 10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ; способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком было использовано два подхода к оценке: сравнительный и доходный.

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).

### Анализ диапазонов стоимости

Таблица 10-1

| Параметр   | Подход к оценке  |               |            |
|--|--|---------------|------------|
|  | затратный  | сравнительный | доходный   |
| Результат расчета, руб.  | Не применялся  | 59 613 559    | 25 060 669 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± %                      | 20   |               |            |
| Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>ниж</sub> ), руб.   | -  | 47 690 847    | 20 048 535 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>верх</sub> ), руб. | -  | 71 536 271    | 30 072 803 |
| Существенность отличий   | Отличия существенны: результат доходного подхода не находится в границах диапазона стоимости, полученной сравнительного подходом; результат сравнительного подхода не находится в границах диапазона стоимости, полученной доходного подходом. |               |            |

В ходе выполнения данного Отчета Оценщиком выявлены факторы, порождающие неопределенность результата оценки.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

#### Операционные затраты

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

#### Коэффициент загрузки

Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерных для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

**Вывод:** Исходя из вышесказанного, сравнительному подходу присваивается балл 1,0 и доходному подходу присваивается балл 0,0 соответственно. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

Таблица 10-2 (Согласование результатов объекта оценки)

| № п/п   | Критерий согласования   | Сравнительный | Доходный   | Затратный     |
|---|---|---------------|------------|---------------|
| 1   | Степень соответствия  |               |            |               |
| -   | задаче оценки   | 100           | 0          | 0             |
| -   | цели оценки   | 100           | 0          | 0             |
| -   | функциональному назначению объекта оценки   | 100           | 0          | 0             |
| -   | оцениваемым правам  | 100           | 0          | 0             |
| 2   | Степень достоверности и достаточности исходных данных, использованных в каждом из подходов                        | 100           | 0          | 0             |
| 3   | Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объекта оценки | 100           | 0          | 0             |
| 4   | Надежность расчетов и процедур анализа, использованных в каждом из подходов                                       | 100           | 0          | 0             |
| 5   | Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов  | 100           | 0          | 0             |
| <i>Средний ранг, баллы</i>  |   | 100           | 0          | 0             |
| <i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i>  |   | 1,0           | 0          | 0             |
| <b>Рыночная стоимость (справедливая стоимость), полученная в рамках каждого из подходов, руб.</b> |   |               |            |               |
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313   |   | 59 613 559    | 25 060 669 | не применялся |
| <b>Согласованная рыночная стоимость (справедливая стоимость) объекта оценки, руб.</b>             |   |               |            |               |
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313   |   | 59 613 559    |            |               |

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки<sup>25</sup>.

#### Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости объекта оценки

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

<sup>25</sup> Согласно п. 30 ФСО №7, суждение основано на мнении оценщика, исходя из границ диапазона стоимостей подобного имущества на рынке, полученного в рамках различных подходов к оценке

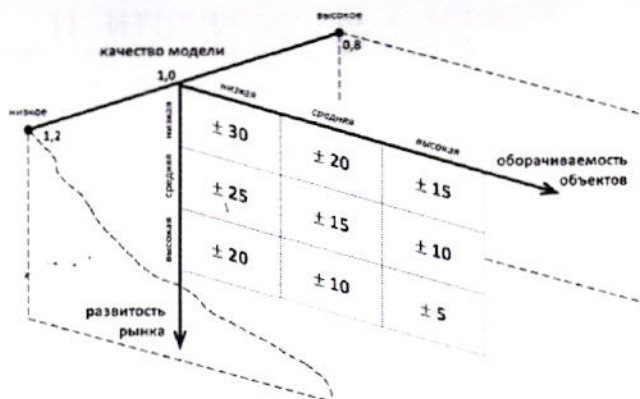


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению оценщика, рыночная стоимость (справедливая стоимость) оцениваемых объектов может находиться в диапазоне:

| Объект оценки   | Минимальное значение диапазона, руб. без НДС | Максимальное значение диапазона, руб. без НДС |
|---|--|---|
| Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313 | 47 690 847                                   | 71 536 271                                    |

## 11 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости (справедливой стоимости) нежилого помещения, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. на дату оценки 01.12.2017 года составляет:

**59 613 559 (Пятьдесят девять миллионов шестьсот тринадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС**

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

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

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



\_\_\_\_\_/П.С.Богомазова /

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, том I, II, III, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014, 2016.
6. «Справочники расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД актуальные на дату оценки, под ред. Е.Е.Яскевича, Научно-Практический Центр профессиональной оценки, Москва.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1  
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

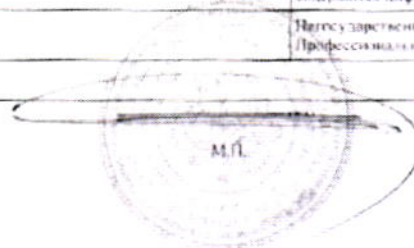
**Помещение**

Лист № \_\_\_\_ Раздела \_\_\_\_      Всего листов раздела: \_\_\_\_      Всего разделов \_\_\_\_      Всего листов выписки  
**02.02.2017**  
 Кадастровый номер: **66:41:0401033:1313**

|  |   |
|--|---|
| Номер кадастрового квартала  | 66:41:0401033   |
| Дата присвоения кадастрового номера  | 11.12.2012  |
| Рансе присвоенный (государственный учетный) номер  | 66-66-01/648/2012-206   |
| Адрес  | 620014 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радиская, д. 25   |
| Площадь, м²  | 293,1   |
| Назначение   | Нежилое помещение   |
| Назначение:  | Нежилое помещение   |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место  | Этаж № 1, Этаж № 2  |
| Вид жилого помещения   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость (руб.)   | 728089,17   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости  | 66:41:0401033:1111  |
| Виды разрешенного использования  | данные отсутствуют  |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда: к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования | данные отсутствуют  |
| Статус здания об объекте недвижимости  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные данные учета"   |
| Особые отметки   | В представленных документах для изменения площади на 293,1 кв.м содержится информация "объект является за счет перестройки" |
| Получатель выписки   | Национальный оценочный Фонд "Профессиональный" (Акционерное общество)   |

Главный специалист-эксперт

Г. В. Юрлова





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение

Лист № \_\_\_\_ Рисунок \_\_\_\_  
 Всего листов раздела: \_\_\_\_ Всего рисунков \_\_\_\_ Всего листов выписки  
 02.02.2017  
 Кадастровый номер **66:41:0401033:1313**

|  |   |
|--|---|
| 1. Правообладатель (правообладатели)   | 1.1. Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество) ИНН 7701109408 ОГРН 1147799010225  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права   | 2.1. собственность, 66:41:0401033:1313-66:001/2017-7, 02.02.2017 г.   |
| 3. Документы-основания   | 3.1. Договор купли-продажи недвижимости №291 от 28.11.2016 г.   |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |
| 4.1.1. вид   | Аренда  |
| 4.1.1. дата государственной регистрации  | 02.02.2017  |
| 4.1.1. номер государственной регистрации   | 66:41:0401033:1313-66:001/2017-8  |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости        | с 29.01.2013 г. по 01.03.2018 г.  |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Общество с ограниченной ответственностью "Дельной Дом на Архиперевской" ИНН 6671169278 ОГРН 1056604038600<br>Договор аренды объекта недвижимого имущества №029 от 29.01.2013 г. Дата регистрации 13.03.2013 г. Номер регистрации 66-66-01-130/2013-149.<br>Дополнительное соглашение от 01.10.2016 г. к договору №029 от 29.01.2013 г. Дата регистрации 01.12.2016 г. Номер регистрации 66-66-001-66:001/308/2016-1102/1<br>Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2014 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества №029 от 29.01.2013 г. |
| 4.1.2. основание государственной регистрации   | Аренда  |
| 4.1.2. вид   | Аренда  |
| 4.1.2. дата государственной регистрации  | 13.03.2013  |
| 4.1.2. номер государственной регистрации   | 66-66-01-130/2013-150   |
| 4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости        | с 01.02.2013 г. по 01.03.2018 г.  |
| 4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Общество с ограниченной ответственностью "Центральное бюро оценки" ИНН 4502022291 ОГРН 109450200636   |
| 4.1.2. основание государственной регистрации   | Договор субаренды объекта недвижимого имущества №060 от 01.02.2013 г. Дата регистрации 03.03.2013 г. Номер регистрации 66-66-01-130/2013-150  |

Главный специалист-эксперт

Е.Н. Бойданова



**Помещение**

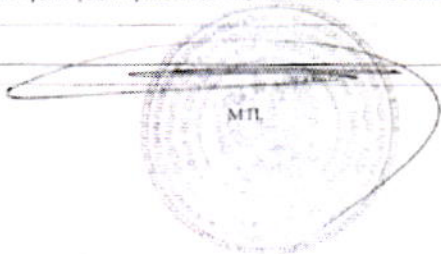
Лист №: 02.02.2017 Раздел:          Всего листов раздела:          Всего разделов:          Всего листов выписки:         

Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313

|  |   |
|--|---|
| вид  | Аренда  |
| дата государственной регистрации   | 14.03.2013  |
| номер государственной регистрации  | 66-66-01/132/2013/230   |
| 4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости   | с 01.02.2013 г. по 01.03.2018 г.  |
| 4.1 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                | Общество с ограниченной ответственностью "Феста" ИНН 6686017662 ОГРН 1125686021153  |
| основание государственной регистрации  | Договор субаренды объекта недвижимого имущества №26 от 01.02.2013 г. Дата регистрации 14.03.2013 г. Номер регистрации 66-66-01/132/2013/230 |
| 5 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд                      | данные отсутствуют  |
| 6 Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют  |

Главный специалист-эксперт

Е. Н. Богданова

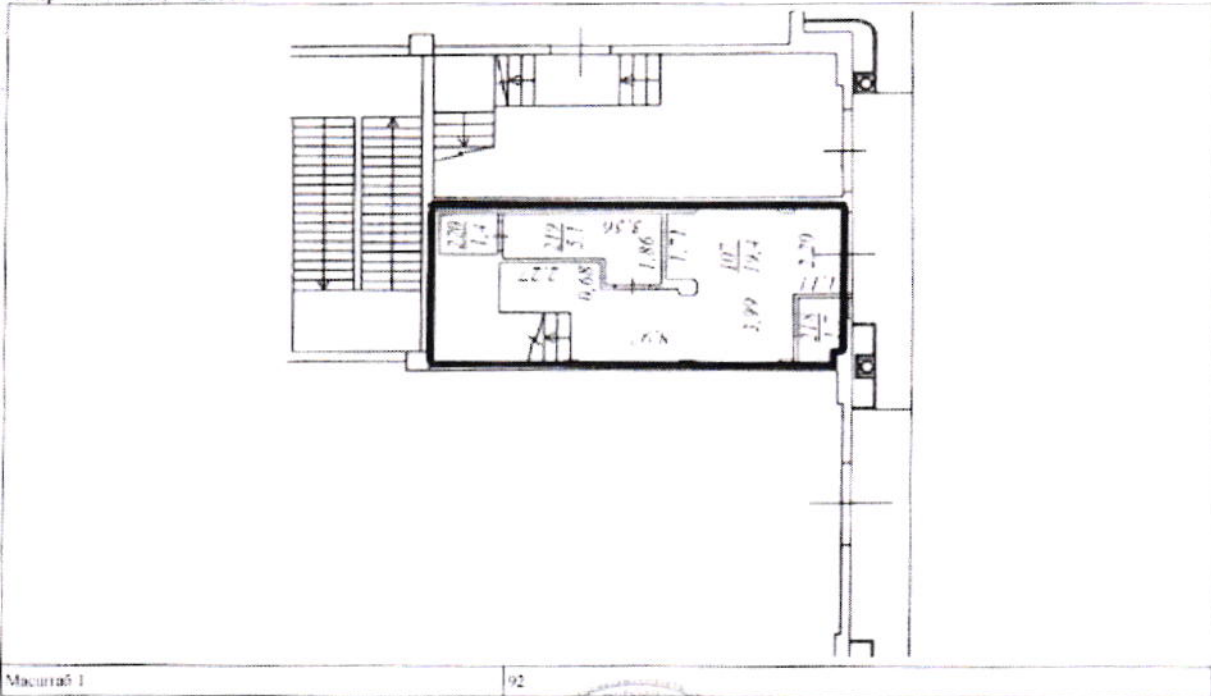


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)**

**Помещение**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_  
 Всего листов раздела: \_\_\_\_\_ Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 02.02.2017  
 Кадастровый номер: 66:41:0401033/1313

Номер этажа (этажей): \_\_\_\_\_ Этаж № 1

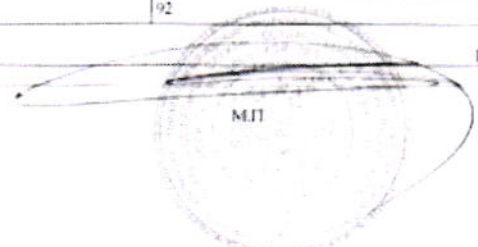


Масштаб 1

92

Главный специалист-эксперт

Г. В. Богданова

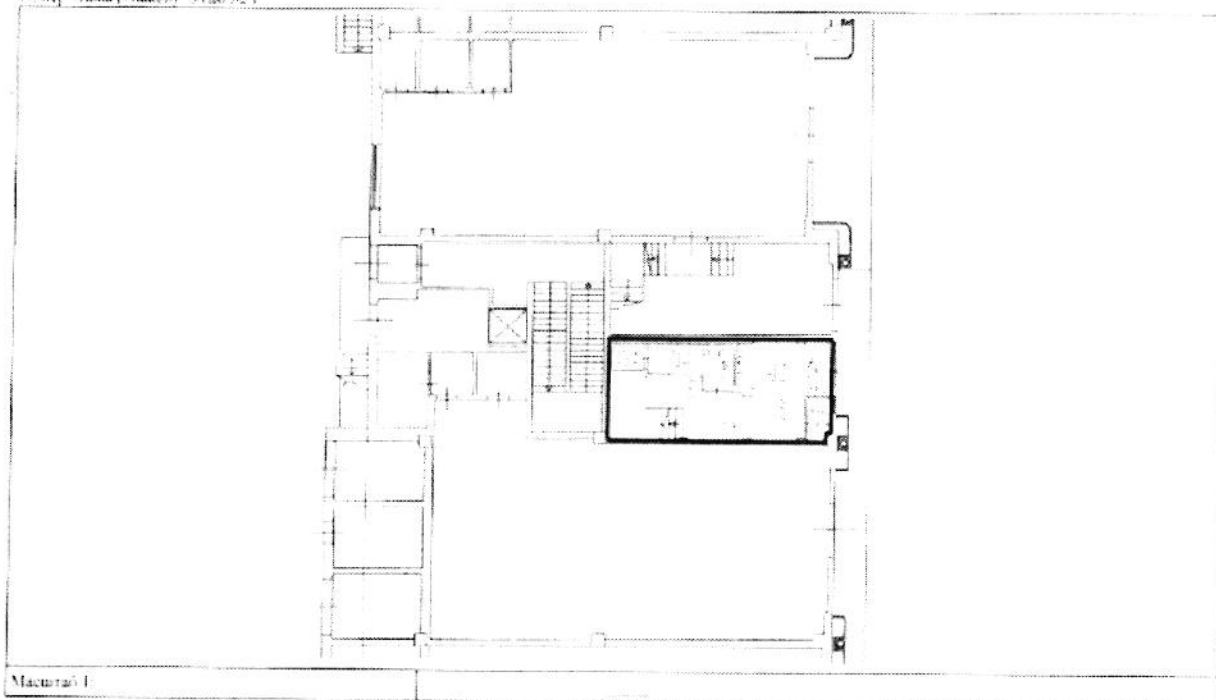


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещений, машино-места на этаже (в плане этажа)

Помещение

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_  
02.02.2017  
Кад. номер номер \_\_\_\_\_ 66:41:0401033:1313

Номер этажа (этажи) \_\_\_\_\_ Этаж № 1



Масштаб 1:

Генеральный архитектор \_\_\_\_\_

Инженер \_\_\_\_\_

М 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (в плане этажа)

Лист № 5

Помещение

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел \_\_\_\_\_  
02.02.2017

Всего листов раздела: \_\_\_\_\_

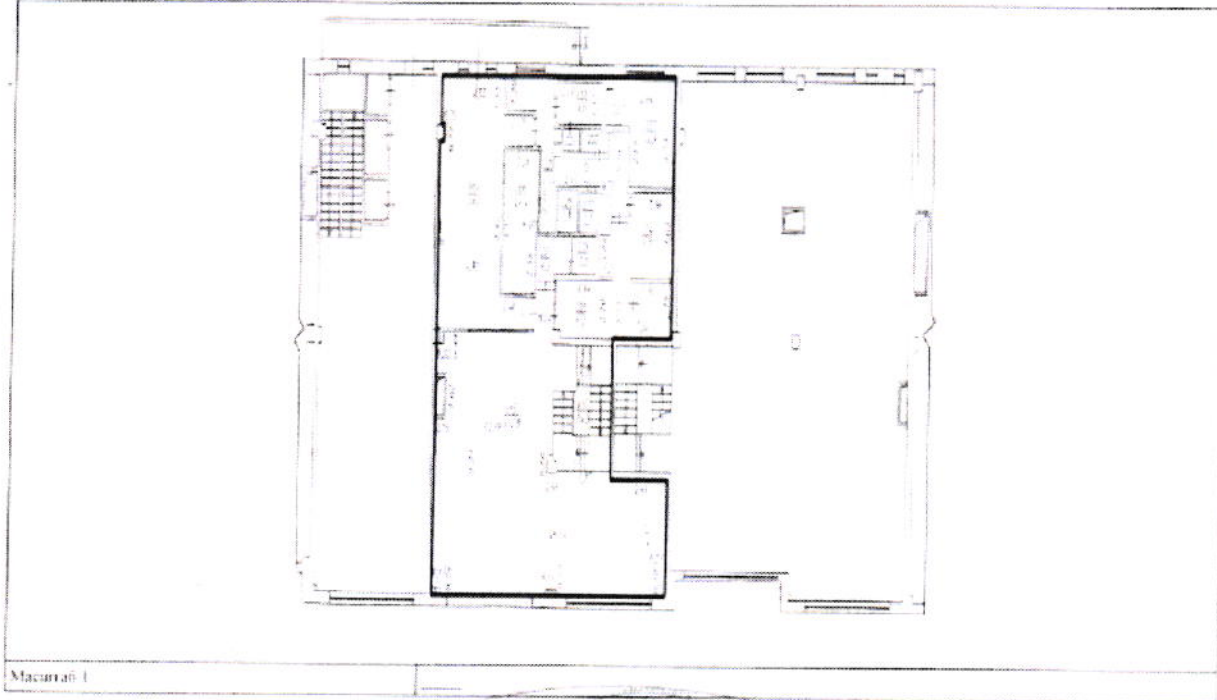
Всего разделов \_\_\_\_\_

Всего листов выписки \_\_\_\_\_

Кадастровый номер

66:41 0401035 1313

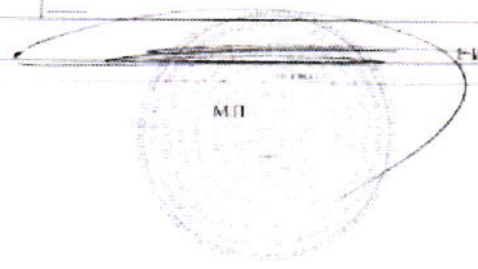
Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб: 1

Инженер-конструктор-эксперт

И.И. Болдырева

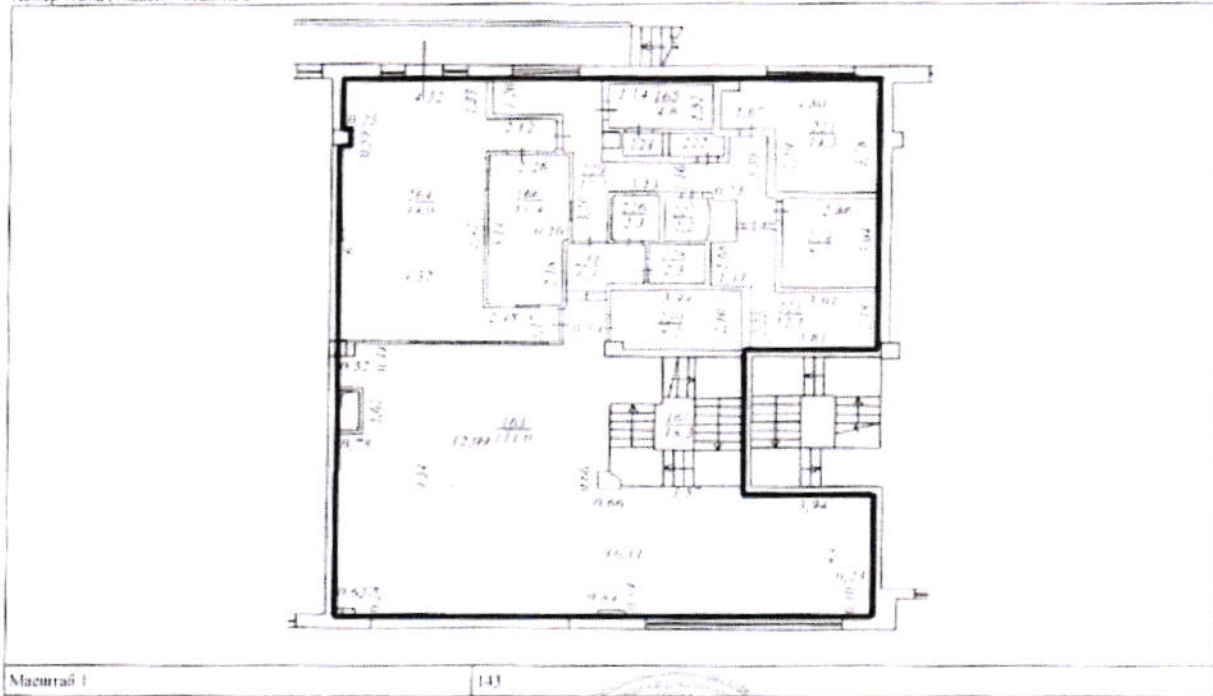


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела \_\_\_\_\_  
 Всего листов раздела: \_\_\_\_\_ Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 02.02.2017  
 Кадастровый номер 66:01:0401033:1313

Номер этажа (этажей) Этаж № 2

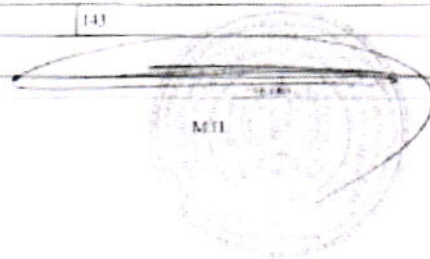


Масштаб 1

1:100

Г. Давыдов специалист - эксперт

Г. П. Богданова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

|   |                    |
|---|--------------------|
| "17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741   |                    |
| Кадастровый номер:  | 66-41-0401033-1313 |
| Номер кадастрового квартала:  | 66-41-0401033      |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | —                  |

Описание объекта недвижимого имущества:

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 66-41-0401033-1111  |
| 2  | Этаж (этажи), на котором расположено помещение:                         | Этаж № 1, Этаж № 2  |
| 3  | Общая площадь помещения:  | 293,1   |
| 4  | Местоположение:   | 620014 Свердловская область, г Екатеринбург, ул Радничева, д 25   |
| 5  | Назначение:   | Нежилое<br>(жилое, нежилое)   |
| 6  | Вид жилого помещения в многоквартирном доме:                            | —<br>(комната, квартира)  |
| 7  | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:              | —   |
| 8  | Кадастровая стоимость (руб.):   | 7280809,17  |
| 9  | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 66-66-01/648/2012-206, 107,218-220, 163-167,221-231   |
| 10 | Особые отметки:   | В представленных документах для измерения площади на 293,1 кв.м содержится информация "объект изменился за счет перепланировки" |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета:                                 | филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области  |

|   |                    |
|---|--------------------|
| Инженер II категории Екатеринбургского отдела | Т. А. Христофорова |
| (подпись)                                     | (подпись)          |



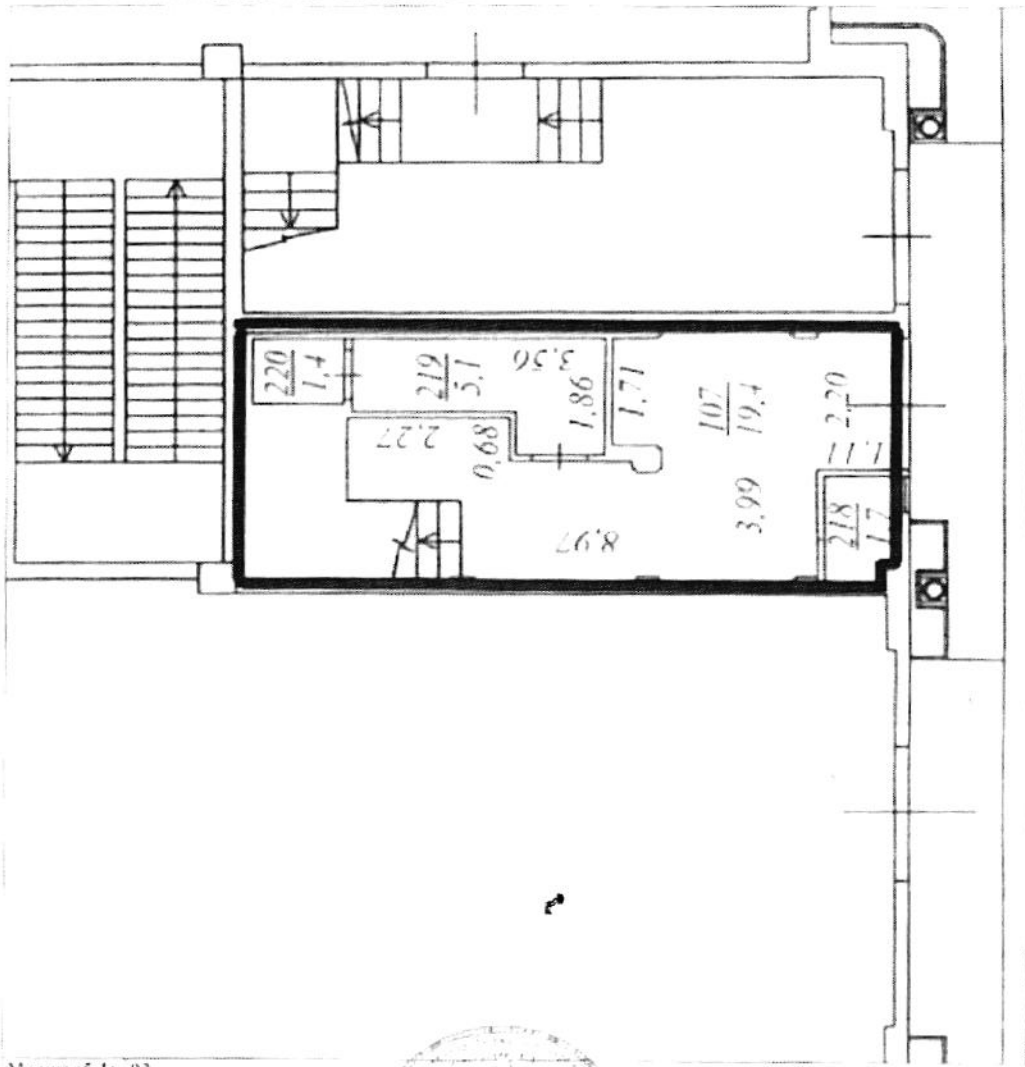
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения  
 (общественно-государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

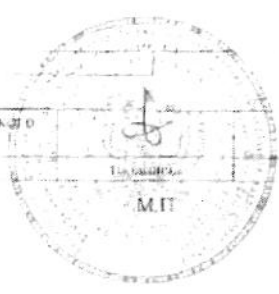
"17" октября 2013 г. № 06/301/13-475741  
 Кадастровый номер: 66.41.0401033.1313

План расположения помещения на этаже Этаж № 1



Масштаб 1: 92

Инженер II категории Екатеринбургского  
 отдела



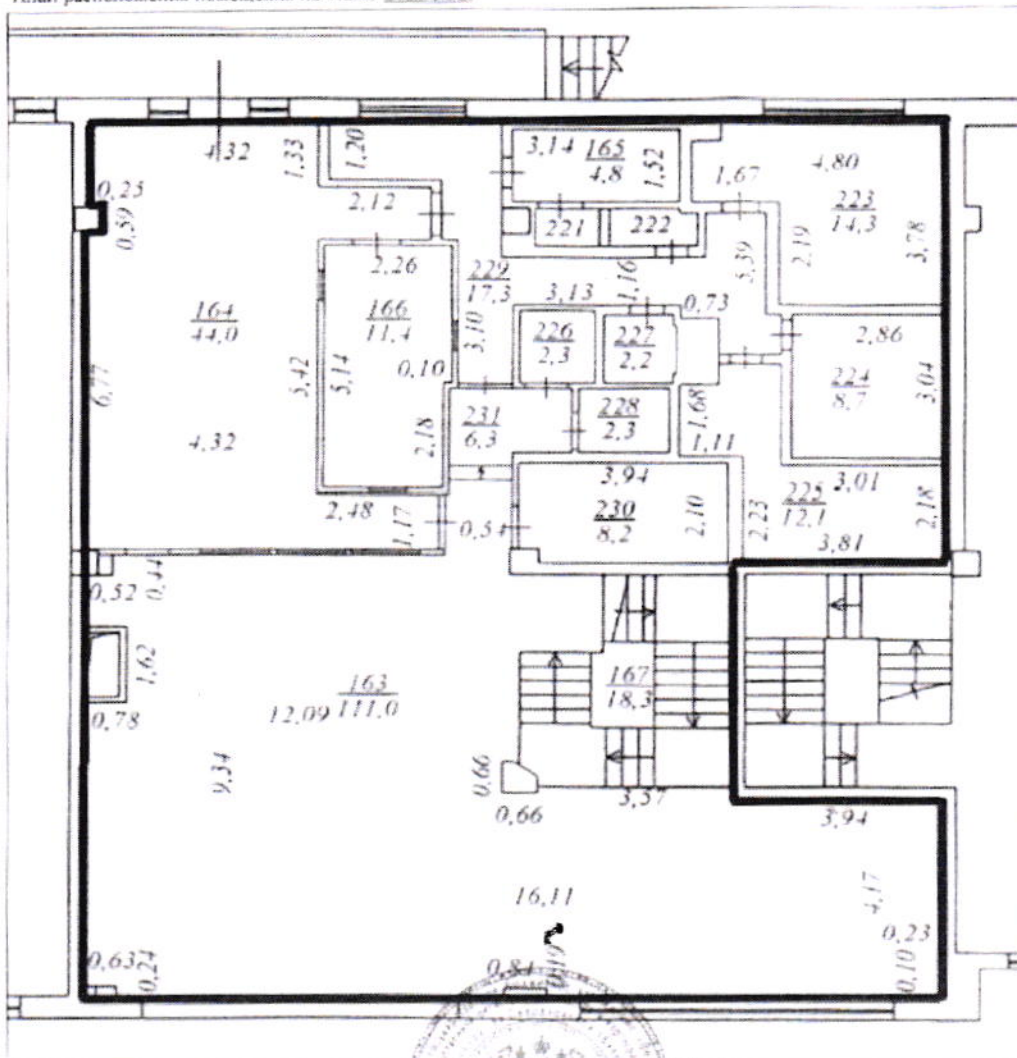
Т. А. Христофорова  
 (подпись и печать)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

|   |   |                    |   |
|---|---|--------------------|---|
| Лист №                                  | 3 | Всего листов       | 3 |
| "17" октября 2013 г. № 66/301/13-475741 |   |                    |   |
| Кадастровый номер:                      |   | 66.41.0401033/13/3 |   |

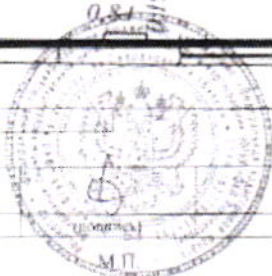
План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 143

Инженер II категории Екатеринбургского  
 отдела  
 (полное наименование должности)

Т. А. Христофорова  
 (полное наименование фамилии)





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,  
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -  
 Федеральное БТИ»  
(полное наименование ОТН - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)  
 Свердловский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»  
(наименование обособленного подразделения ОТН)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ помещение  
(или объекта учета)  
 нежилые помещения  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| Субъект Российской Федерации      | Свердловская область                                   |  |
| Район                             |  |  |
| Муниципальное образование         | Тип  | городской округ                                |
|                                   | Наименование   | муниципальное образование "город Екатеринбург" |
| Населенный пункт                  | Тип  | город  |
|                                   | Наименование   | Екатеринбург                                   |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип  | улица  |
|                                   | Наименование   | Радищева                                       |
| Номер дома                        | 25   |  |
| Номер корпуса                     |  |  |
| Номер строения                    |  |  |
| Литера                            | в строении литера А                                    |  |
| Кв. №, комната №, пом. №          | №№ 107, 218-220 (1 этаж), №№ 163-167, 221-231 (2 этаж) |  |
| Иное описание местоположения      |  |  |

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН

|                   |  |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |

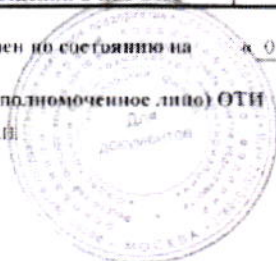
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Наименование учетного органа    |  |
| Инвентарный номер               |  |
| Кадастровый номер               |  |
| Дата внесения сведений в ЕГРОКС |  |

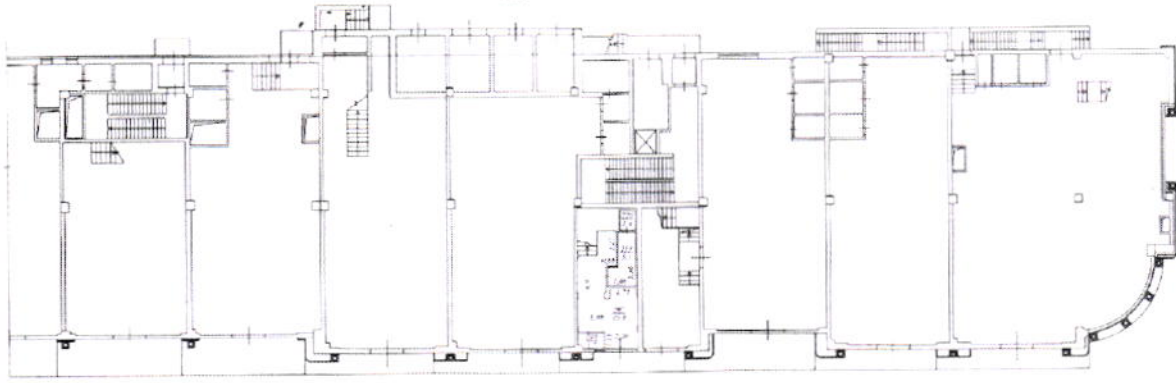
Паспорт составлен по состоянию на « 01 » \_\_\_\_\_ июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТН \_\_\_\_\_

(Голубков Е.И.)



(подпись)  
 ДУБОВИЧЕВ А. В.  
 ЗАМ. ДИРЕКТОРА  
 ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
 ОТ 03.07.2012г.  
 НОМЕР 66АА1273342



**0110 "Ремонтно-строительные работы в КТД" (этажи 1-4)**

Разработано в соответствии с проектом

| № п/п | Наименование | Дата       | Исполнитель |
|-------|--------------|------------|-------------|
| 1     | Разработано  | 01.07.2017 | И.И.И.      |
| 2     | Проверено    | 01.07.2017 | И.И.И.      |
| 3     | Утверждено   | 01.07.2017 | И.И.И.      |



**0111 "Ремонтно-строительные работы в КТД" (этажи 5-7)**

Разработано в соответствии с проектом

| № п/п | Наименование | Дата       | Исполнитель |
|-------|--------------|------------|-------------|
| 1     | Разработано  | 01.07.2017 | И.И.И.      |
| 2     | Проверено    | 01.07.2017 | И.И.И.      |
| 3     | Утверждено   | 01.07.2017 | И.И.И.      |

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, 4 этажи А3,  
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радисская, д. 75

| Этаж              | Код                      | Наименование помещений           | Назначение помещений | Объем помещений по плану (кв. м) | Площадь по конструктивным элементам |              |      |             |       |      |       |              |      |             | Итого по этажу |       |      |  |  |  |  |  |       |
|-------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------|------|-------------|-------|------|-------|--------------|------|-------------|----------------|-------|------|--|--|--|--|--|-------|
|                   |                          |                                  |                      |                                  | Объем помещений                     | в том числе: |      |             |       |      | Итого | в том числе: |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  |       |
|                   |                          |                                  |                      |                                  |                                     | Стены        | Полы | Перегородки | Двери | Окна |       | Стены        | Полы | Перегородки |                | Двери | Окна |  |  |  |  |  |       |
| 03.05.2012<br>А 1 | 107                      | Холл                             |                      | 19,4                             |                                     |              |      |             |       |      | 19,4  |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 19,4  |
|                   | 218                      | Техническое помещение            |                      | 1,7                              |                                     |              |      |             |       |      | 1,7   |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 1,7   |
|                   | 219                      | Гардероб                         |                      | 5,1                              |                                     |              |      |             |       |      | 5,1   |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 5,1   |
|                   | 220                      | Гардероб                         |                      | 1,4                              |                                     |              |      |             |       |      | 1,4   |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 1,4   |
|                   | <b>Итого по 1 этажу:</b> |                                  |                      |                                  | <b>27,6</b>                         |              |      |             |       |      |       | <b>27,6</b>  |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  |       |
| А 2               | 163                      | Зал                              |                      | 111,0                            |                                     |              |      |             |       |      | 111,0 |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 111,0 |
|                   | 164                      | Горячий душ с моевыми удобствами |                      | 44,0                             | 44,0                                |              |      |             |       |      |       |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 44,0  |
|                   | 165                      | Гардероб персонала               |                      | 4,8                              |                                     |              |      |             |       |      | 4,8   |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 4,8   |
|                   | <b>Итого по 2 этажу:</b> |                                  |                      |                                  | <b>163,8</b>                        | <b>163,8</b> |      |             |       |      |       | <b>163,8</b> |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  |       |

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания, 4 этажи А3,  
расположенного в г. Екатеринбург, ул. Радисская, д. 75

| Этаж                     | Код | Наименование помещений                  | Назначение помещений | Объем помещений по плану (кв. м) | Площадь по конструктивным элементам |              |      |             |       |      |             |              |      |             | Итого по этажу |       |      |  |  |  |  |  |             |
|--------------------------|-----|---|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------|------|-------------|-------|------|-------------|--------------|------|-------------|----------------|-------|------|--|--|--|--|--|-------------|
|                          |     |   |                      |                                  | Объем помещений                     | в том числе: |      |             |       |      | Итого       | в том числе: |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  |             |
|                          |     |   |                      |                                  |                                     | Стены        | Полы | Перегородки | Двери | Окна |             | Стены        | Полы | Перегородки |                | Двери | Окна |  |  |  |  |  |             |
|                          | 166 | Моечная столовой и сушильной посуды     |                      | 11,4                             | 11,4                                |              |      |             |       |      |             |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 11,4        |
|                          | 167 | Дестинна                                |                      | 18,3                             |                                     |              |      |             |       |      | 18,3        |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 18,3        |
|                          | 221 | Моечная уборочного инвентаря            |                      | 1,0                              | 1,0                                 |              |      |             |       |      |             |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 1,0         |
|                          | 222 | Душ для персонала                       |                      | 1,3                              | 1,3                                 |              |      |             |       |      |             |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 1,3         |
|                          | 223 | Сылая сушка с мойкой для мытья кастрюль |                      | 14,3                             |                                     |              |      |             |       |      |             | 14,3         |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 14,3        |
|                          | 224 | Кабинет                                 |                      | 8,7                              |                                     |              |      |             |       |      |             | 8,7          |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 8,7         |
|                          | 225 | Горячий душ                             |                      | 12,1                             | 12,1                                |              |      |             |       |      |             |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 12,1        |
|                          | 226 | С/у мужской                             |                      | 2,3                              |                                     |              |      |             |       |      |             | 2,3          |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | 2,3         |
| <b>Итого по 4 этажу:</b> |     |   |                      | <b>69,1</b>                      | <b>69,1</b>                         |              |      |             |       |      | <b>69,1</b> |              |      |             |                |       |      |  |  |  |  |  | <b>69,1</b> |

ИЗВЕЩАНИЕ  
о выполнении работ  
в нежилом здании, литеры А2,  
расположенном в г. Екатеринбург, ул. Рыбинская, д. 25

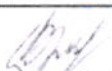

| Дата составления<br>Итого по этажам | Этаж   | Наименование работ<br>по плану | Итого по этажу | Итого по объекту | Площадь по конфигурации объектов |              |             |             |           |        |             |  |                    |  | Итого по объекту |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------|--------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|--------------|-------------|-------------|-----------|--------|-------------|--|--------------------|--|------------------|--|--|--|--|--|--|--|
|                                     |        |                                |                |                  | в кв. метрах                     |              |             |             |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |        |                                |                |                  | общая полезная                   |              | коридоры    |             | подсобные |        | технические |  | и прочие помещения |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
| Грунт                               | Воздух | Службы                         | Воздух         | Службы           | Воздух                           | Службы       | Воздух      | Службы      | Воздух    | Службы |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | 227    | Туалет для персонала           | 2,2            |                  |                                  |              |             | 2,2         |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | 228    | Службской                      | 2,3            |                  |                                  |              |             | 2,3         |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | 229    | Коридор                        | 17,3           |                  | 17,3                             |              |             |             |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | 250    | Склад для вещей                | 8,2            |                  |                                  |              |             | 8,2         |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | 231    | Коридор                        | 6,3            |                  |                                  |              |             | 6,3         |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |        | <b>Итого по 2 этажу:</b>       | <b>265,5</b>   | <b>56,1</b>      | <b>31,0</b>                      | <b>119,7</b> | <b>36,2</b> | <b>22,5</b> |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |        | <b>Итого по зданию:</b>        | <b>293,1</b>   | <b>56,1</b>      | <b>31,0</b>                      | <b>119,7</b> | <b>63,8</b> | <b>22,5</b> |           |        |             |  |                    |  |                  |  |  |  |  |  |  |  |

Примечание: По данным технической документации на 01.07.2013г. установлено изменение конфигурации помещений 1 и 7 этажа. Система учета регистром имеет документ на данные помещения в Свирском филиале ФА УП "Управление делами и Федеральное БТИ" отсутствует.

Запись о правообладателях

| № регистрации | Вид права | Доля | Правообладатель | Документы основания | Дата |
|---------------|-----------|------|-----------------|---------------------|------|
|               |           |      |                 |                     |      |
|               |           |      |                 |                     |      |
|               |           |      |                 |                     |      |
|               |           |      |                 |                     |      |
|               |           |      |                 |                     |      |

Технический паспорт  
Дата составления паспорта: 15 июля 2013г.

| Выполнил     |   | Проверил       |   |
|--------------|---|----------------|---|
| Ф.И.О.       | Подпись   | Ф.И.О.         | Подпись   |
| Брагина С.А. |  | Авраменко О.Г. |  |

Согласовано:

| Наименование собственника(владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта | Должность | Ф.И.О. | Подпись |
|---|-----------|--------|---------|
|   |           |        |         |

М.П.

Продублировано  
с приложением и  
экспертно-началью  
НА ПСКР  
ИСКР





Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

Адрес: 105062, г. Москва, ул. Чкаловская, д. 11  
Тел./факс: +7 (495) 775-07-12

ОГРН: 1147799010325  
ИНН/КПП: 770109908/770101001  
р/сч. 4070181085500001960  
Банк: ПБ САО - Москва  
к/сч. 30101810100000000001  
БИК: 044525421

исх. № ИСХ201711275  
от 27.11.2017

ООО «Атлант Оценка»  
Директору  
Департамента оценки  
Г-же: М.Е. Фадеевой

**Сопроводительное письмо**

Настоящим Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее – «Фонд») предоставляет информацию о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества, являющегося объектом размещения средств пенсионных резервов Фонда, согласно правилам ведения бухгалтерского учета по ОСБУ:

| Объект  | Балансовая стоимость, руб. |
|---|----------------------------|
| Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 293,1 кв.м., этаж №1, этаж №2, адрес: 620104 Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25<br>Кадастровый (или условный) номер: 66.41.0401033.1313 | 60 100 000,00              |

Президент



Зверев Ю.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

## Объекты аналоги Сравнительный подход

URL: http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/14187-1758.htm

Объект: Коммерческая недвижимость. Информация об объекте  
Продам коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Бахрова 70, 150.000.000 руб., ООО "Бюро недвижимости N1"

|                   |   |
|-------------------|---|
| Объект:           | Объект  |
| Адрес:            | Екатеринбург, Центр, Бахрова 70 (показать на карте) |
| Квадраты:         | Бахрова   |
| Общая площадь:    | 1000 кв. м  |
| Этаж:             | 1   |
| Эксплуатация:     | 3   |
| Отдельный вход:   | Есть  |
| Действующий:      | Нет   |
| Спецоборудование: | Нет   |
| Стеклопакеты:     | Голуб   |
| Голубые створки:  | Нет   |
| Витражи:          | Невозможна  |
| Цена:             | 150.000.000 руб.                                    |

Новый 2-х уровневый Домовой Центр «Бахровая» расположен между озвонченным жилым центром г. Екатеринбург, на пересечении ул. Бахрова и ул. Шатерная район г. Екатеринбург.  
Улучшенная транспортная доступность и полный перечень деловых и развлекательных центров.  
Эксклюзивный бизнес-центр класса Би-класс площадью 3.000 кв. м.  
Конструктив здания: 3 этажа, «+1» торговая площадь-подземный, Б = 844,83 кв.м, с подземными путями со стороны внутреннего двора.  
Предусмотрены зоны для поэтапно-разрешенных работ, позволяющих использовать его в качестве терминала, обработки и подготовки Ваших грузов, хранение товаров на 60-80 мест.  
Технически сложные проекты:  
- система вентиляции здания;  
- система кондиционирования воздуха;  
- система безопасности видеонаблюдение;  
- на всех этажах предусмотрены дополнительные сантехнические помещения для лиц с ограниченными возможностями.  
Уточнить стоимость и условия сотрудничества:  
- Стоимость 3 этажа составляет 150.000.000 руб.  
- Стоимость 2 этажа составляет 100.000.000 руб.  
- Стоимость 3 этажа составляет 80.000.000 руб.

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Агентство недвижимости: | Бюро недвижимости N1 (СНП УР)         |
| Телефон звонка:         | 278030                                |
| Телефон агентства:      | 278-80-10 (многоканальный), 278-80-44 |
| WWW:                    | RED/UPN/14187.htm                     |
| E-mail:                 | info@upn.ru                           |


## http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/14187-1758.htm

URL: http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/14187-1758.htm

|                   |   |
|-------------------|---|
| Объект:           | Объект  |
| Адрес:            | Екатеринбург, Центр, Пискарева 18 (показать на карте) |
| Квадраты:         | Объект  |
| Общая площадь:    | 276,3 кв. м   |
| Этаж:             | 1   |
| Отдельный вход:   | Нет   |
| Действующий:      | Нет   |
| Спецоборудование: | Нет   |
| Стеклопакеты:     | Голуб   |
| Голубые створки:  | Нет   |
| Витражи:          | Нет   |
| Цена:             | 45.500.000 руб.                                       |

Торговая площадь на первом этаже по адресу г. Екатеринбург, ул.Пискарева, 18.  
После окончания работ "Черный"  
Парковка на 4 автомобиля.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Агентство недвижимости: | ООО "Бюро недвижимости N1" (СНП УР)     |
| Бюро района:            | центр г. Екатеринбург, ул. Пискарева 18 |
| Телефон звонка:         | 9112204206                              |
| Телефон агентства:      | 222-111, 391-00-12, 391-01-94           |
| WWW:                    | http://upn.ru/14187.htm                 |
| E-mail:                 | info@upn.ru                             |



**Экспликация к поэтажному плану дома  
улица Малышева, д.98, литер А**

| Дата инвентаризации      | Литер | Этаж | № по плану | Назначение частей помещений  | Жилая площадь  |                                 | Высота (м)  | Самостоятельный выход |
|--------------------------|-------|------|------------|------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------|-----------------------|
|                          |       |      |            |                              | в т.ч. площадь |                                 |             |                       |
|                          |       |      |            |                              | Физическая     | с учетом отклонения фактической |             |                       |
|                          |       |      |            |                              | Осн (кв. м.)   | Исп (кв. м.)                    |             |                       |
| <b>Торговое</b>          |       |      |            |                              |                |                                 |             |                       |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 44         | Холл с местом администратора | 33,9           | 33,9                            |             | 4,09                  |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 45         | Гамбург                      | 1,6            |                                 | 1,6         |                       |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 46         | Гардероб                     | 10,1           |                                 | 10,1        | 5,07                  |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 47         | Лестница                     | 3,3            |                                 | 3,3         |                       |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 48         | Туалет                       | 1,8            |                                 | 1,8         | 5,01                  |
| 13.03.2012               | А2    | 1    | 49         | Лестница                     | 5,6            |                                 | 5,6         |                       |
| <b>Итого по этажу: 1</b> |       |      |            |                              | <b>56,3</b>    | <b>33,9</b>                     | <b>22,4</b> |                       |
| 13.03.2012               | А2    | 2    | 55         | Тренировочный зал            | 145,0          | 145,0                           |             | 2,6-8                 |
| 13.03.2012               | А2    | 2    | 56         | Коридор                      | 18,3           |                                 | 18,3        | 2,7-8                 |
| 13.03.2012               | А2    | 2    | 57         | Зал в раздевалки             | 47,7           | 47,7                            |             |                       |
| 13.03.2012               | А2    | 2    | 58         | Лестница                     | 9,0            |                                 | 9,0         |                       |
| <b>Итого по этажу: 2</b> |       |      |            |                              | <b>220,0</b>   | <b>192,7</b>                    | <b>27,3</b> |                       |
| <b>ИТОГО:</b>            |       |      |            |                              | <b>276,3</b>   | <b>226,6</b>                    | <b>49,7</b> |                       |

*Исполнитель: Евгения Ирина Владиславовна*

[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/30256432-1425.htm](http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30256432-1425.htm)



**Челюскинцев, 19 / 295 кв м**

Объявление № 9678 Подать Поделись ссылкой Дата публикации: 23.01.2017



Челюскинцев, 19  
 Цена за кв. метр: 203 900 рублей за кв м  
 Стоимость объекта: 60 000 000 рублей  
 Площадь: 295 м²  
 Контактный телефон: 3432138686  
 Контактное лицо: Андрей Владимирович  
 Сайт: РГ "СуперАдрес"  
 Отправить заявку

Тип сделки: Продажа  
 Тип недвижимости: Торговая площадь  
 Е-mail: kuznetsov@ekb.ru  
 Город: Екатеринбург  
 Район: Центр  
 Адрес: Свердловская область / Екатеринбург / Челюскинцев, 19

Предлагается встроенно-пристроенное помещение - двух-этажный административный бизнес (до срока договора аренды 10 лет) в месте с большим пешеходным трафиком. Просторный зал, отдельный вход, выделенное отопление (высота потолков - 3,4 метра). Имеется запасной (трюковый) вход. Рядом станции метро, жд вокзал, Северный автовокзал, новый ТЦ.

<http://ekbrealty.ru/adt/9678/>

# Аналоги анализ рынка

http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/20081386-2309.htm

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коммерческая недвижимость

## Коммерческая недвижимость. Информация об объекте

Продан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Шейнкман 86, 37.380.000 руб., ООО "Бюро недвижимости Звоновой"

|                 |  |
|-----------------|--|
| Объект:         | Объект   |
| Адрес:          | Екатеринбург, центр, Шейнкман 86 (показать на карте) |
| Название:       | № 86   |
| Этаж:           | 1  |
| Эксплуатация:   | нет  |
| Отдельный вход: | нет  |
| Действующий:    | нет  |
| Специализация:  | нет  |
| Страна:         | Россия   |
| Готовый бизнес: | нет  |
| Ипотека:        | нет  |
| Цена:           | 37.380.000 руб. (показать на карте)                  |

Предлагается в продажу нежилая постройка на 3 этажа. Архитектурного дизайна по "Адаптив" для размещения складских помещений. Удобно расположен. Удобный стиль и комфорт при эксплуатации. На территории есть парковка. Удобство обслуживания. Район. Это отличное предложение. Район. Это отличное предложение. Район. Это отличное предложение.

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Агентство недвижимости: | ООО "Бюро недвижимости Звоновой" |
| Адрес:                  | 1-й этаж 80-80                   |
| Телефон:                | 284-10-284(1-1)                  |
| Имя:                    | Ирина Владимировна               |
| Электронная почта:      | info@zvono.ru                    |



http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/20081386-2309.htm

http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/14187-1758.htm

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коммерческая недвижимость

## Коммерческая недвижимость. Информация об объекте

Продан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Бажова 70, 150.000.000 руб., ООО "Бюро недвижимости N1"

|                 |  |
|-----------------|--|
| Объект:         | Объект   |
| Адрес:          | Екатеринбург, центр, Бажова 70 (показать на карте) |
| Название:       | Ресторан   |
| Общая площадь:  | 1300 кв. м   |
| Этаж:           | 1  |
| Эксплуатация:   | 3  |
| Отдельный вход: | Есть   |
| Действующий:    | нет  |
| Специализация:  | нет  |
| Страна:         | Россия   |
| Готовый бизнес: | нет  |
| Ипотека:        | возможна   |
| Цена:           | 150.000.000 руб                                    |

Новый 3-х этажный Домовой (центр-Бажовский) расположен вблизи административного жилого комплекса в Екатеринбурге, на пересечении ул. Бажова и ул. Бажовская. Район и особенности: 1) хорошая развитая социальная инфраструктура; 2) удобная транспортная доступность и хорошие торговые, деловые и развлекательные центры. Характеристики: Бизнес-центр класса Б+, общая площадь 1 300 кв. м. Конструктив здания: 3 этажа, 1 этаж - подвальное помещение, 5 - 8м.03 кв. м. с подземными путями со стороны восточного двора. Подземное парковочное место для легковых автомобилей, позволяет использовать его в качестве склада, обработки и подготовки вещей (одежды), хранения техники на 60 для мест. Технические особенности проекта: 1) автономная водопроводная; 2) системы автоматического пожаротушения; 3) системы безопасности инженерно-технические. На всех этажах предусмотрены дополнительные санитарные помещения для нужд обслуживающего персонала. 1) Стоимость 1 этажа составляет 200 000 руб/м 2) Стоимость 2 этажа составляет 200 000 руб/м 3) Стоимость 3 этажа составляет 80 000 руб/м

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Агентство недвижимости: | Бюро недвижимости N1 (лицензия ИТН)  |
| Телефон:                | 278-80-80                            |
| Телефон агентства:      | 278-80-80(многоканальный); 218-88-88 |
| Имя:                    | Ирина Владимировна                   |
| Электронная почта:      | info@n1.ru                           |

http://upn.ru/realty\_commercials\_sale\_info/14187-1758.htm



НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Коммерческая недвижимость. Информация об объекте

Продан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Воеводина 4, 29.900.000 руб., ООО Многопрофильная компания "Недвижимость Урала"

- Офисы и торговые центры
- Внебюджетная
- Сеть объектов недвижимости
- Рестораны, кафе, бары, бистро
- Розничная торговля объектами
- Жилые объекты недвижимости
- Вспомогательные объекты недвижимости
- Специализированные объекты недвижимости
- Промышленные объекты
- Недвижимость для инвестиций
- Склады
- Дачи
- Аграрные объекты недвижимости
- Отели, гостиницы, дома отдыха
- Сети объектов недвижимости
- Инвестиционные проекты
- Объекты недвижимости
- Склады
- Дачи
- Аграрные объекты недвижимости
- Отели, гостиницы, дома отдыха
- Сети объектов недвижимости
- Инвестиционные проекты
- Объекты недвижимости
- Склады
- Дачи

|                      |   |
|----------------------|---|
| Объект               | Екатеринбург, Центр, Воеводина 4 (30020300 по кадастру) |
| Адрес                | Почтовое ящик   |
| Тип строения         | Помещение в здании                                      |
| Количество помещений | 1   |
| Общая площадь        | 143 кв. м   |
| Торговая площадь     | 0 кв.   |
| Эксплуатация         | Да  |
| Состояние/ремонт     | 0%  |
| Сроки                | 7 лет   |
| Готовый бизнес       | Нет   |
| Цена                 | 29 900 000 руб.   |

Предлагаю продать помещение с действующим оборудованием (кафе). Объект расположен в историческом центре в зоне постоянного пешеходного трафика (ул. Воеводина). Со стороны выдают на избрание места (открытые), в 300 метрах находится железнодорожная станция (удобно добраться до центра). Помещение находится в здании, которое является объектом культурного наследия. Для продажи предлагается в соответствии с действующим законодательством. В помещении работают несколько человек. Помещение предлагается продать полностью или на этапе завершения. Разрешается использовать объект для размещения кафе, если будет достигнута договоренность со владельцем здания или компании.

| Контактная информация   |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Агентство недвижимости: | Недвижимость Урала (ООО "УУ")     |
| Время работы:           | с 9:00 до 19:00                   |
| Телефон центра:         | 8(343)240-20-00                   |
| Телефон агентства:      | 25(44)44-1111111 (некоммерческий) |
| WWW:                    | upn.ru/realty                     |
| E-MAIL:                 | info@upn.ru                       |



[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/30020300-212.htm](http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30020300-212.htm)

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

Главное > Недвижимость Екатеринбурга > Продажа объектов недвижимости > Коммерческая недвижимость

Коммерческая недвижимость. Информация об объекте

Продан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, М. Сибиряка 101, 26.400.000 руб., ООО "Бизнес Кварт Бюро"

- Офисы и торговые центры
- Внебюджетная
- Сеть объектов недвижимости
- Рестораны, кафе, бары, бистро
- Розничная торговля объектами
- Жилые объекты недвижимости
- Вспомогательные объекты недвижимости
- Специализированные объекты недвижимости
- Промышленные объекты
- Недвижимость для инвестиций
- Склады
- Дачи
- Аграрные объекты недвижимости
- Отели, гостиницы, дома отдыха
- Сети объектов недвижимости
- Инвестиционные проекты
- Объекты недвижимости
- Склады
- Дачи
- Аграрные объекты недвижимости
- Отели, гостиницы, дома отдыха
- Сети объектов недвижимости
- Инвестиционные проекты
- Объекты недвижимости
- Склады
- Дачи

|                 |   |
|-----------------|---|
| Объект          | Екатеринбург, Центр, М. Сибиряка 101 (30149305 по кадастру) |
| Адрес           | Кафе  |
| Тип строения    | Помещение в здании  |
| Общая площадь   | 143 кв. м   |
| Материал стен   | Монолит   |
| Этаж            | 1   |
| Эксплуатация    | Да  |
| Средняя площадь | 0 кв.   |
| Эксплуатация    | Да  |
| Сроки           | 7 лет   |
| Готовый бизнес  | Да  |
| Цена            | 26 400 000 руб.   |

Предлагаю действующее кафе на 1-ом этаже б/д "Панорамы" площадью 143 кв. м. в центре Екатеринбурга с действующим штатом сотрудников. Кафе "Панорамы" является объектом культурного наследия, значительное количество посетителей более 70 чел.

| Контактная информация   |  |
|-------------------------|--|
| Агентство недвижимости: | Бизнес Кварт Бюро (ООО "БКБ")            |
| Время работы:           | пн-пт с 9 до 20:00, сб. с 11:00 до 16:00 |
| Телефон центра:         | 8(343)240-20-00                          |
| Телефон агентства:      | 24(44)44-1111111                         |
| WWW:                    | upn.ru/realty                            |
| E-MAIL:                 | info@upn.ru                              |

[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_sale\\_info/30149305-183.htm](http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30149305-183.htm)

Обратитесь к нашим менеджерам

### Продам универсальное помещение

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Шафариана, д. 121  
центр

Ж/домостроительств, 14 этаж, нежилая

**36 010 000 руб.**, 300 кв.м, руб./м<sup>2</sup> [Продолжить свое дело](#)

Площадь:

300 м<sup>2</sup>

#### Детали

Тип здания:

Жилой дом

Назначение помещения:

Магазин, выставочный зал, кафе, бар, рестораны

Этаж:

2

Высота потолков, м:

2,8

Мощность кВт:

90

Отдельный вход:

нет

Парковка: количество машиномест:

51/100

Год постройки:

2014

Интернет:

да

#### Комментарий

Готовое помещение под ресторан в современном здании комплекса "Антарис" Первого района. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Перед зданием открытый парковка. Большие окна выходят на фасад здания. Полы импортный керамогранит, приточно-вытяжная система, система дымоудаления, пожарная сигнализация, кондиционирование. Вход через центральный вход в здание на 2 этаже пост охраны.

#### Контакты



В любой неплатежной ситуации готовы жить в Питере и Москве! Группы Эталон



Лучшее предложение за 2017! Первый этаж, это идеальное место для ресторана.



#### СТАТЬИ НА ВЕБС

- 02.12.17 [Поздравить любимого](#)
- 28.11.17 [N1 RU о том, сколько изменений произошло на рынке недвижимости Екатеринбурга в 2017 году](#)
- 28.11.17 [8 способов сэкономить при покупке квартиры в новостройке](#)
- 24.11.17 [КВАРТИРЫ ДАТЬ ПОНЕЖЕ](#)

#### НОВОСТРОЙКИ



Жилой комплекс «Облаковский» от 72 000 руб. за м<sup>2</sup>

#### ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

- 02.12.2017 [Как потратить заработанный капитал на строительство жилья? ГИСТРИКОВ Е.И.В.](#)

<https://kn.e1.ru/view/36419181/>

### Челюскинцев, 19 / 295 кв.м

Объемная 19 9678 Продажи Торговая площадь Дата публикации: 23.05.2017



Самостоятельно  
**Челюскинцев, 19**  
Цена за кв.м: **203 000 рублей за м<sup>2</sup>**  
Площадь объекта: **60 000 000 рублей**  
Площадь: **295 м<sup>2</sup>**  
Единственный телефон: **3432138586**  
Ваш менеджер: **Андрей Владимирович**  
Свой сайт: **PT "СуперАдрес"**  
[Открыть карту](#)

Тип сделки: Продажа  
Тип недвижимости: Торговая площадь  
E-mail: [ekbrealty@yandex.ru](mailto:ekbrealty@yandex.ru)  
Город: Екатеринбург  
Район: Центр  
Адрес: Свердловская область | Екатеринбург | Челюскинцев, 19

Предмет в торговле-проектное планирование - действующий торговый объект (10 единиц, договор аренды 10 лет) в месте с большим пешеходным трафиком. Первый этаж, отдельный вход, выгравированное остекление. Высота потолков - 3,4 метра. Имеется запасная (ручная) вход. Рядом станция метро, автовокзал, Северный автовокзал, новый ТЦ.

<http://ekbrealty.ru/adt/9678/>

8 Марта, 13 / 564 кв. м

Объявление № 9 074 Подать Торговая площадь Дата публикации: 26.03.2017



**Катриджева, 13/а  
8 Марта, 13**

С площадью аренду  
160 000 рублей за кв. м

С площадью аренды  
90 000 000 рублей

Площадь:  
564 кв. м

Контактный телефон:  
3432 108566

Контактное лицо:  
**Андрей Владимирович**

Компания:  
**РГ "СуперАдрес"**

[Отправить заявку](#)

Тип сделки: Продажа  
Тип недвижимости: Торговая площадь  
E-mail: [vladislav@rg.ru](mailto:vladislav@rg.ru)  
Город: Екатеринбург  
Район: Центр  
Адрес: Свердловская область | Екатеринбург | 8 Марта, 13

Продается торговая площадь. Самый центр Екатеринбурга - напосади Администрации города. Первый этаж, отдельный вход. Высота потолков - от 3,5 до 5,5 метров. Мощность по эл.пит. - 75 кВт. Выход из метро - в 30 метрах, остановкой объект является транспортно - пешеходной. Помещение используется как склад в аренде под клуб-ресторан. Рассматриваются различные формы оплаты: в т.ч. кредитование и лизинговые компании.

<http://ekbrealty.ru/adt/9074/>

**Объекты-аналоги доходный подход**

ekbrealty.ru/realty\_commercials\_rent\_info/20000046-2842.htm

| Объект  | Сфера |
|---|-------|
| Адрес: Екатеринбург, Центр, 8 Марта, 13/а, торговая площадь |       |
| Тип сделки: Продажа   |       |
| Общая площадь: 495 кв. м                                    |       |
| Этаж: цокольный   |       |
| Этajeжность: 12   |       |
| Оптимальный этаж: 6/м                                       |       |
| Действительная: кв. м                                       |       |
| Среднебухгалтерская: кв. м                                  |       |
| Год постройки: 2016   |       |
| Страна: РФ  |       |
| Город: г. Екатеринбург                                      |       |
| Городской район: Центральный                                |       |
| Деловая зона: Бизнес-центр                                  |       |
| Индексный адрес объекта: 13.000 руб./кв. м                  |       |

Объект расположен на территории бизнес-центра, в непосредственной близости от метро, в пешей доступности от остановки общественного транспорта, в шаговой доступности от центра города. Объект имеет высокий потенциал для развития и является отличной инвестиционной возможностью. Объект находится в самом центре Екатеринбурга, в пешеходной доступности от метро и остановкой объект является транспортно - пешеходной. Помещение используется как склад в аренде под клуб-ресторан. Рассматриваются различные формы оплаты: в т.ч. кредитование и лизинговые компании.

В целях экономии предлагается аренда участка для проката и оказания услуг недвижимости, включая доставку, хранение товаров, услуги в области бухгалтерии, юридической, консалтинговой и других интеллектуальных услуг, связанных с деятельностью клиента для развития и т.д.

Мы предлагаем Вам рассмотреть вариант аренды помещения общей площадью 495 кв. м (включая арендуемые площади), включая пользование при наличии нужд. Без или безвозмездно. Помещение расположено на оптимальном этаже здания "Башня Юго-Запад" (рядом с метро) и имеет отличное состояние, отличное освещение, в т.ч. в районе Дачного.

Предлагается рассмотреть вариант аренды, либо покупки, или без. Вы можете выбрать и вариант аренды.

Контактная информация:  
Агентская недвижимость: 3432 108566 (ежедневно)  
Время работы: с 10:00 до 19:00, сб 10:00 - 16:00  
Телефон агентства: 343 200 00  
ИПН: 7607003791  
E-mail: [v.vladislav@rg.ru](mailto:v.vladislav@rg.ru)



[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_rent\\_info/20000046-2842.htm](http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm)





# Анализ рынка доходный подход

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

Сделка • недвижимость Екатеринбург • Аренда объектов недвижимости • Коммерческая недвижимость

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Сделка и правовые аспекты  
Выявление сделок  
Сделки аренды недвижимости  
Возможности коммерческих объектов  
Возможности жилых объектов  
Аренда недвижимости  
Сделки объектов недвижимости  
Аренда объектов недвижимости  
Владельцы акций и участники  
Положения акционеров и методы  
Индивидуальные сделки  
Земельные сделки  
Корпоративные сделки  
Торгово-обслуживающая недвижимость  
Производственная недвижимость  
Коммерческая недвижимость  
Сделки  
Сделка с бизнесом  
Сделки  
Открытость сделки на сайте  
Базы данных Екатеринбурга  
Полезные инструменты  
Аналитика  
Базы данных  
Сделка с бизнесом

ГАЗЕТА - ЕСТЬ ВАРИАНТЫ

ОКОНЧАНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

Коммерческая недвижимость. Аренда. Информация об объекте

Сдан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Малышева 36, 900.000 руб., ООО "Белый Дом"

Рассчитать События с историче...

|                        |  |
|------------------------|--|
| Объект:                | Объект   |
| Адрес:                 | Екатеринбург, Центр, Малышева 36 (проследить на карте) |
| Тип строения:          | Помещение в здании                                     |
| Тип конструкции:       | челюсть  |
| Общая площадь:         | 461,4 кв. м  |
| Отдельный вход:        | Есть   |
| действительный:        | да   |
| Специализированный:    | нет  |
| Сдавать:               | полно  |
| Готовый бизнес:        | нет  |
| Дополнительная аренда: | да   |
| Цена:                  | 900.000 руб.   |
| Отсутствует описание:  |  |

Агентство недвижимости: Белый Дом (член УТМ)

Время работы: с 9 до 20, Суббота 11 до 15

Телефон агентства: 88 (224)0000

Телефон агентства: 294-53-03, 299-53-03

WWW: http://www.whitehouse.ru

WWW: http://www.whitehouse.ru

**Arendaburg**

**АРЕНДА**  
квартир и комнат  
в Екатеринбурге

Актуальные  
и качественные  
предложения

**АРЕНДА**

**СКЛАД, 2000 кв.м**  
ул. Суходольская, 197  
Стоимость: 350 руб/кв.м

ФОТОГАЛЕРЕЯ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОНЯТИЕ И ВИДЫ, ЦЕНЫ, ПОЛИС, ПЛАТОНОВЫЕ СЧЕТЫ

[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_rent\\_info/30145404-123.htm](http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30145404-123.htm)

УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

Сделка • недвижимость Екатеринбург • Аренда объектов недвижимости • Коммерческая недвижимость

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Сделка и правовые аспекты  
Выявление сделок  
Сделки аренды недвижимости  
Возможности коммерческих объектов  
Возможности жилых объектов  
Аренда недвижимости  
Сделки объектов недвижимости  
Аренда объектов недвижимости  
Владельцы акций и участники  
Положения акционеров и методы  
Индивидуальные сделки  
Земельные сделки  
Корпоративные сделки  
Торгово-обслуживающая недвижимость  
Производственная недвижимость  
Коммерческая недвижимость  
Сделки  
Сделка с бизнесом  
Сделки  
Открытость сделки на сайте  
Базы данных Екатеринбурга  
Полезные инструменты  
Аналитика  
Базы данных  
Сделка с бизнесом

ГАЗЕТА - ЕСТЬ ВАРИАНТЫ

ОКОНЧАНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

Информационный центр

Полезные компании

Историческая недвижимость

Полезные компании

Сделка • коммерческая недвижимость • аренда: утилизация цоо объекте

Сдан коммерческую недвижимость, Екатеринбург, Центр, Б.Ельцина 6, 1.500 руб. / кв.м, ООО "Екатеринбург-СИТИ"

Рассчитать События с историче...

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Объект:                   | Объект   |
| Адрес:                    | Екатеринбург, Центр, Б.Ельцина 6 (проследить на карте) |
| Тип строения:             | Помещение в здании                                     |
| Общая площадь:            | 491 кв. м  |
| Этаж:                     | цокольный  |
| Этажность:                | 5/2  |
| Отдельный вход:           | Есть   |
| действительный:           | нет  |
| Специализированный:       | нет  |
| Год постройки:            | 2016   |
| Сдавать:                  | полно  |
| Сданы:                    | - кв. 20/18 кв.  |
| Готовый бизнес:           | нет  |
| Компьютеризация:          | Есть и нет   |
| Дополнительная аренда:    | да   |
| Максимальный срок аренды: | 11 лет   |
| Цена:                     | 1.500 руб. / кв.м                                      |

«Белый Дом» - один из самых авторитетных риэлторских агентств Екатеринбурга многофункциональный комплекс премиум-класса. Объект находится в самом центре Екатеринбурга на центральной набережной реки Исеть в исторической близости от знаменитых парковых, жилых и деловых районов города, при этом дом принадлежит Свердловской области, административное Сибирское Свердловской области, Свердловский государственный академический театр драмы, 37 школа «Исеть» Екатеринбург, Детский дом «Детство», Бизнес-центр «Континент» и др. ул. Б.Ельцина.

В здании можно разместить арендаторов премиум-класса для размещения и проживания объектов инфраструктуры: ресторан, торговый центр, фитнес, спорт-клуб, фотостудия, фитнес-клуб, SPA-салон и другие многофункциональные объекты, создающие благоприятный климат комфорта для клиентов и их гостей.

Мы предлагаем Вам рассмотреть вариант аренды помещения общей площадью 490,1 кв. м (исключая вспомогательные площади), идеально подходящего для оупен-офиса. Близ к Б.Ельциной, Пешеходный развешен на пешеходном мосту «Белый мост», прекрасном старинном виде со стороны ул.а переименована ул. Б. Ельцина и Б.Ельцина.

Предлагаем Вам посетить «Белый Дом», чтобы оценить все преимущества для Вас, Вашего бизнеса и Вашего успеха.

Агентство недвижимости: УТМ-СТРОИ (член УТМ)

Время работы: пн-чт 9:00 - 19:00, сб 10:00 - 14:00

Телефон агентства: 385-56-00

WWW: http://www.utm-stroi.ru

WWW: http://www.utm-stroi.ru

**Arendaburg**

**АРЕНДА**  
квартир и комнат  
в Екатеринбурге

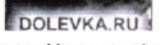
Актуальные  
и качественные  
предложения

**АРЕНДА**

**СКЛАД, 2000 кв.м**  
ул. Суходольская, 197  
Стоимость: 350 руб/кв.м

ФОТОГАЛЕРЕЯ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОНЯТИЕ И ВИДЫ, ЦЕНЫ, ПОЛИС, ПЛАТОНОВЫЕ СЧЕТЫ

[http://upn.ru/realty\\_commercials\\_rent\\_info/20000046-2842.htm](http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/20000046-2842.htm)







Объект: 19809072, объявлен 27.11.2017, опубликован 29.11.2017, просмотров — 0

**Объект выделен выделителем**

**Сдам универсальное помещение**

Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Красноварской, д. 37  
Центр  
Ж/Площадь: 14 мин. пешком

**1 500 руб./мес. за м<sup>2</sup>** Предложить свою цену  
цена за объект: 186 800 руб./мес.

Площадь: 125,9 м<sup>2</sup>

**Детали**

Интернет: нет

**Комментарий**

- помещение находится на первом этаже в элитном жилом комплексе
- функционально открытая планировка
- возможность увеличения площади за счет антресоли внутри помещения на 50 кв.м.
- высокая планировка остекления
- возможность размещения вывески из фасада
- хороший пешеходный трафик

**Контакты**

**Застройщик**

+7 343 224-4... [Связаться по телефону](#)

[Позвонить с мобильного](#)

[Написать на e-mail](#)



**СДАЕМ ПОД КЛЮЧ**

01.12.17 **Посетителя пообещали**

№1 RU с том, какие изменения произошли на рынке недвижимости Екатеринбурга в 2017 году

29.11.17 **Бухгалтерская компания для работы в новостройке**

Эксперт Абсолют Банка Светлана Ковалева об особенностях сделок на первичном рынке

24.11.17 **Сдаются для торгов**

№1 RU об особенностях выбора элит-класса

**НОВОСТРОЙКИ**

**Жилой комплекс «Базис»**

от 36 000 руб. за м<sup>2</sup> до 78 000 руб. за м<sup>2</sup>

<https://kn.e1.ru/view/19809072/>

Объект: 36547671, объявлен 03.12.2017, опубликован 03.12.2017, просмотров — 0

**Объект выделен выделителем**

**Сдам универсальное помещение**

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Ленина, Проспект, д. 6  
Центр  
Ж/Площадь: 1905 кв.м, 10 мин. пешком

**2 000 руб./мес. за м<sup>2</sup>** Предложить свою цену  
цена за объект: 674 000 руб./мес.

Площадь: 337 м<sup>2</sup>

**Детали**

Этаж: 4

Высота потолков м: 4,09

Остекленный этаж: нет

Интернет: нет

**Комментарий**

Предлагается в аренду универсальное помещение, расположенное в отреставрированном здании.

**Основные характеристики:**

- мансардный этаж
- наличие лифтовой кабины в здании
- наличие отдельной системы вентиляции
- высота потолков от 3,0 до 4,1
- Внутренние помещения электрической мощностью

Для каждого арендатора наличное пособие в подарок  
Возможно увеличение либо уменьшение арендуемой площади

**Дополнительные преимущества:**

- Наличие лифта в здании, а так же лестница и пожарная зона
- Большая парковочная зона
- Центральное расположение, в шаговой доступности станции метро, остановки общественного транспорта, торговые центры
- Возможна оплата ронем арбы



**СДАЕМ ПОД КЛЮЧ**

01.12.17 **Посетителя пообещали**

№1 RU с том, какие изменения произошли на рынке недвижимости Екатеринбурга в 2017 году

29.11.17 **Бухгалтерская компания для работы в новостройке**

Эксперт Абсолют Банка Светлана Ковалева об особенностях сделок на первичном рынке

24.11.17 **Сдаются для торгов**

№1 RU об особенностях выбора элит-класса

**НОВОСТРОЙКИ**

**Жилой комплекс «Олимпийский»**

от 72 000 руб. за м<sup>2</sup>

Лучшее предложение за 2017

**Первый взнос по ипотеке платит застройщик**

**СИ-НАРА DEVELOPMENT**

В любой финансовой ситуации

<https://kn.e1.ru/view/36547671/>



ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО "Атлант Оценка"**

**г. Москва**

аккредитовано при РОО и включено в Реестр  
оценщиков и оценочных фирм РОО

**№ 1251/77-1111/10**

**ООО "Атлант Оценка"**

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных  
услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с  
Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л.Артеменков

27 марта 2017 г.



Действительно до 26.03.2020 г.





СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

# Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛО

Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»  
125239, г. Москва, ул. Коптевская, д. 22

Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»  
127287, г. Москва, 4-я Вятский переулок, д.24, корп.1

## Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛО / СМК.915-15

Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10

ИНН 7723748640

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных и драгоценных камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ  
ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 1054 от 10.08.2015 г.

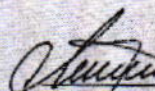
Дата выдачи: 10.08.2015 г.

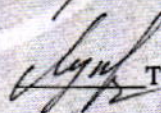
Срок действия: 10.08.2018 г.

Руководитель  
Органа по сертификации  
систем менеджмента

Председатель  
экспертной комиссии



 А.В. Волков

 Т.В. Лукьянова

0005562

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

ЗАО «Орикс» Москва, 2015 г. - ®. Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ. Т/ф: 128. Тел.: (495) 706-47-42, www.orient.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,  
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

# СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«11» марта 2017 г.

*Дата выдачи сертификата*

№ 1076

*Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:  
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»  
(ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

*полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)*

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.

*место нахождения*

Срок действия сертификата с 11.03.2017 г. до 10.03.2018г.

Президент НП «Партнерство Российского  
общества оценщиков»

Срок действия сертификата продлен до



(И.Л. Артеменков )

## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-028820/17

«05» мая 2017

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неопределяемую часть настоящего Договора:

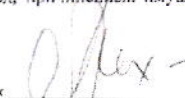
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»  
111020, г. Москва, 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10  
Телефон: 8 (495) 975 98 15
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее - Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу

Страхователь



1

Страховщик



Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «26» мая 2017 года по «25» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение периода страхования, так и в течение срока действия договора страхования ответственности, установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

#### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» мая 2015 года.

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

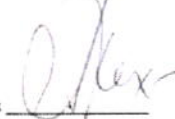
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

Страхователь



2

Страховщик



**10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550.000.000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.**  
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**  
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«26» мая 2017 года.**  
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

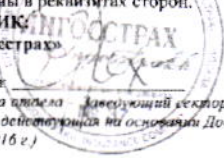
**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
**ООО «Атлант Оффшор»**

От Страхователя  
(Степанов Д.К.)



**СТРАХОВЩИК**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика  
(Зам. начальника отдела Делегаций секторам московских продаж  
Прахова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-  
3/16 от 11.11.2016 г.)





ОПОРА РОССИИ

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



# СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

## ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,  
Свидетельство № 1251/77-1111/10

Дата выдачи: 01.01.2017г.

Окончание действия: 31.12.2017г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕИР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» октября 2015г.

№726

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

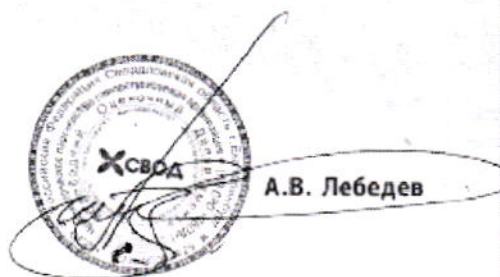
## Специалист-оценщик

### БОГОМАЗОВА ПОЛИНА СЕРГЕЕВНА

Владимирская область, г. Владимир  
Паспорт 17 11 №181005 выдан МО УФМС России Владимирской области  
в городе Владимире 08.02.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д/в 112, тел. (343) 389-87-58

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npsvod@mail.ru](mailto:npsvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

11.01.2017 г. № 2717-В/2017

На № от г.

## ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Богомазовой Полины Сергеевны о том, что Богомазова Полина Сергеевна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» октября 2015 года за регистрационным номером 726.

Руководитель  
Отдела ведения реестра членов  
НП СРО «СВОД»



Е.О. Новикова



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-061030/17

«20» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Богомазова Полина Сергеевна**  
Паспортные данные: 1711, 181005, МО УФМС России по Владимирской области в городе Владимире, 08.02.2012
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» октября 2017 года по «30» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5.000 (Пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **09.10.2017 г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Богомазова Полина Сергеевна  
От Страхователя: \_\_\_\_\_
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Заместитель начальника отдела страхования опасных объектов Шербаков П.И., действующий на основании Доверенности № 523949-3/16 от 11.11.2016 г.)

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**БОГОМАЗОВА**  
**Полина Сергеевна**

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)  
**НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный**  
**университет "Синергия"**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от  
**5 июня 2015**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772400404942**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

**050414**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**5 июня 2015**



Приложение к диплому № 772400404942

Фамилия, имя, отчество *Богомазова*

*Полина Сергеевна*

имеет документ об образовании (высшем, среднем профессиональном)  
*Диплом о высшем профессиональном образовании*

С *01* « *декабря* *2014* г. по *05* « *июня* *2015* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

*НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет*  
(наименование образовательного учреждения(подразделения))  
*«Синергия»*

дополнительного профессионального образования)

по программе *профессиональной переподготовки*

(наименование программы)

*«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) *нет*

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему (наименование темы)

*Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной именной акции на*  
*примере ОАО «ГИПРОСВЯЗЬ», отлично*

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов  
Генеральный  
директор \_\_\_\_\_ Степанов Д.К.

