

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-34167/20

объектов недвижимости, являющихся общей долевой
собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:
нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним
земельным участком, расположенных по адресу: г. Екатеринбург,
ул. Первомайская, д. 15

дата оценки — 15.11.2020
дата составления отчета об оценке — 15.11.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость
пенсионного фонда»

Санкт-Петербург
2020

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Заместителю генерального директора
АО УК «БКС»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»
г-же Ковлешенко О.Ю.

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Согласно Дополнительному соглашению №1 от 05.11.20120 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, являющихся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством

юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 15.11.2020 составляет:

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	36 480 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	38 880 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	11 430 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	11 400 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	460 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
3.1. Сведения о Заказчике оценки	11
3.2. Сведения об Оценщике	11
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	11
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
3.5. Сведения о независимости	12
4. Применяемые стандарты оценки	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1. Основные допущения	14
5.2. Особые допущения.....	15
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	17
7. Описание Объекта оценки.....	20
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	20
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	28
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	28
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	30
7.6. Фотографии Объекта оценки	31
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	34
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	34
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	37
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	44
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	47
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	48
10. Затратный подход.....	50
11. Сравнительный подход.....	51

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	52
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	57
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	59
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	59
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	60
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	61
11.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	64
12. Доходный подход.....	70
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	70
12.2. Потенциальный валовой доход.....	71
12.3. Потери от недозагрузки и неплатежей	78
12.4. Операционные расходы.....	78
12.5. Чистый операционный доход	79
12.6. Коэффициент капитализации.....	79
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	80
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	81
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	82
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	82
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки	82
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	84
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки.....	84
14. Сертификат стоимости	85
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	86
15.1. Нормативные документы	86
15.2. Методические материалы.....	86
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	87
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	88
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	113
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	124

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Дополнительному соглашению №1 от 05.11.20120 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»			
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, являющиеся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:</p> <p>- Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. (далее — Объект № 1);</p> <p>- Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829 (далее — Объект № 2);</p> <p>- Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. (далее — Объект № 3);</p> <p>- Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028, (далее — Объект № 4);</p> <p>- Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 (далее — Объект № 5)</p>			
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Цель оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (БЕЗ УЧЕТА НДС), РУБ.				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект № 1	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	36 958 889	34 561 278
Объект № 2	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	39 355 839	36 951 730
Объект № 3	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	11 802 053	9 943 146
Объект № 4	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	11 765 513	9 943 146
Объект № 5	Весы при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	456 092	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, с учетом округления, руб.			
Объект № 1	36 480 000			
Объект № 2	38 880 000			
Объект № 3	11 430 000			
Объект № 4	11 400 000			
Объект № 5	460 000			
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>				

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 1 от «05» ноября 2020 г.
к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве
по оказанию услуг по оценке от «18» октября 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
2. **СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):**

№п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

3. **ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**
право общей долевой собственности на помещения зарегистрировано на владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда». Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.
4. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**
перечень документов представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению №1 от «05» ноября 2020 г.
5. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** определение справедливой стоимости объекта оценки.
6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
7. **ВИД СТОИМОСТИ:** справедливая.

8. ДАТА ОЦЕНКИ: 15.11.2020 г.

9. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- По состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н);
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Итоговый результат оценки представить в виде отчета об оценке с указанием справедливой стоимости с без учета НДС.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Городецкая Татьяна Александровна
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017 г.).
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/Г'ооц№100898 от 29.05.2018 г. с учетом ДС.

	№1 от 01.08.2019 г., ДС №2 от 16.12.2019 г. Период страхования с 29.06.2018 г. по 31.12.2020 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	000248-1	03.10.2017 г.
	Оценка бизнеса	001542-3	22.12.2017 г.
	Оценка движимого имущества	006972-2	26.03.2018 г.

13. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «05» ноября 2020 года, окончание оказания услуг «15» ноября 2020 года.

Исполнитель гарантирует Заказчику, что на момент подписания Сторонами настоящего Задания на оценку не является вффилированным лицом Заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и соответствует требованиям, установленным нормативными актами Банка России в отношении оценщиков - юридических лиц.

Заказчик:



Ковалешенко О.Ю.

Исполнитель
Директор



Смирнов А.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (далее — Заказчик).

Место нахождения: 630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 37, 8 этаж

ОГРН и дата присвоения: ОГРН 1025403200020, от 15.11.2002.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем Отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Городецкая Татьяна Александровна		
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60		
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»		
Адрес электронной почты оценщика	mail@kgclair.ru		
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»		
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017).		
Место нахождения СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1.		
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011		
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Оценка недвижимости	000248-1	03.10.2017 г.
	Оценка бизнеса	001542-3	22.12.2017 г.
	Оценка движимого имущества	006972-2	26.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/Гооц№100898 от 29.05.2018 с учетом ДС №1 от 01.08.2019, ДС №2 от 16.12.2019. Период страхования с 29.06.2018 по 31.12.2020		

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения

(юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Городецкая Татьяна Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Городецкая Татьяна Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Городецкая Татьяна Александровна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 18.07.2012 № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории РФ», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 03.08.2012 N 25095 (Российская газета от 15.08.2012), с поправками, введенными в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории РФ и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов РФ» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п.4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п.9 ФСО № 1, 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.

Согласно п.24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
8. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
10. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Описание оцениваемых объектов представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком при проведении оценки не проводятся. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Предоставленные Заказчиком материалы фото фиксации актуальны на дату оценки (дата оценки — 15.11.2020).
4. Техническую экспертизу ОКС Оценщик не проводил. Все выводы о его состоянии сделаны на основании результатов фотофиксации, предоставленных документов, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость Объекта оценки, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии Объекта оценки может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.
5. Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. В соответствии с п. 50.3 принципов

МСО¹, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно журналу Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 (источник информации: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831>) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно.

В соответствии с п. 5 ФСО № 2, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Таким образом, в отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которого соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей.

6. Согласно данным Задания на оценку одним из оцениваемых объектов является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326813230 земельный участок площадью 2 484 кв.м (кад № 66:41:0701013:21), который принадлежит арендаторам на основании договора об аренде со множественностью лиц.

Также, в распоряжении Оценщика имеется Приложение № 1 к договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005 «Арендная плата на 2020 год» в котором площадь арендуемого участка указана в размере 55,5 кв.м.

Таким образом, Оценщик принимает, что право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м принадлежит ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

7. Согласно выписке из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326813230 адрес земельного участка, частью которого является оцениваемый земельный участок площадью 55,5 кв.м.— Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Однако при анализе информации на публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>) и визуальному осмотру Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый земельный участок расположен под зданием по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Таким образом, в дальнейшем оценщик принимает, что Объекты №№ 1-3 находятся по одному адресу.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

¹ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая² стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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 оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

В соответствии с п. 50.3 принципов МСО³, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода

² см. Раздел 5.2 Отчета

³ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива, таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- ❑ исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки;
- ❑ исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- ❑ исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- ❑ активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе;
- ❑ наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- ❑ ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 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.

Согласно 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. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним, представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки являются объекты недвижимости являющихся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литер А). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу:	Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 №99/2020/326813023.
2. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 №99/2020/326813036.
3. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 №99/2020/326812906.
4. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 №99/2020/326812951.
5. Выписка из ЕГРН от 28.04.2020 №99/2020/326813230.
6. Справка о балансовой стоимости от 30.10.2020.
7. Справка от 30.10.2020 об отсутствии изменений в Выписках ЕГРН.
8. Приложение 1 к договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
9. Информация по объектам от 30.10.2020г.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

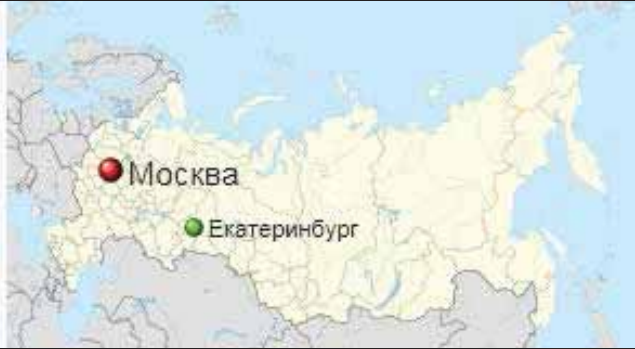
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Свердловской области, городе Екатеринбурге. Объекты №1 и №2 расположены в Ленинском районе города Екатеринбурга, Объекты №№ 3, 4, 5, в Кировском районе города Екатеринбурга.

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Показатель	Описание
Название региона	Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — административный центр Свердловской области, четвертый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России


Показатель	Описание
Расположение на карте России	
Расположение Краткое описание	Город расположен на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть, на которой в пределах города образованы 4 пруда — Верх-Исетский, Городской, Парковый и Нижне-Исетский. Также в черте города находятся четыре естественных озера: на востоке — Шарташ и Малый Шарташ, на северо-западе — Шувакиш, на западе — Здохня. В лесопарковой зоне Верх-Исетского района города проходит граница между Европой и Азией
Площадь, кв. км	468
Численность населения (по состоянию на 2020 г.), чел.	1 493 749
Плотность населения, чел./кв. км	3 191,77
Инвестиции	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 расчетам компании, должен вырасти до 40 млрд к 2025 году). По объему 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 расчете 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 (четвертое место по стране) или 25,4 тыс. международных долларов в пересчете на одного жителя агломерации

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>

ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ


Таблица 4. Описание района расположения Объекта № 1 и № 2

Характеристика	Описание
Название района	Ленинский
Расположение	располагается в центральной части Екатеринбурга. 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
Площадь, кв. км	34,3
Численность населения (на 2019 год), чел.	156 723
Транспорт	На территории района находятся четыре станции метро: «Площадь 1905 года», «Геологическая», Чкаловская, Бажовская (закрыта). В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6
Экономика	В районе расположено Главное управление Центрального банка РФ по Свердловской области

Характеристика	Описание
Расположение на карте г. Екатеринбурга	
Торговля	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»

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Екатеринбург))

Таблица 5. Описание района расположения Объекта №3, №4 и №5

Характеристика	Описание
Название района	Кировский
Расположение	Один из семи внутригородских районов города Екатеринбурга. Назван в честь Сергея Мироновича Кирова. Образован 26 июля 1943 года в связи с разукрупнением районов города Свердловска, необходимым из-за возросшей в годы войны численности населения. Кировский район был образован в восточной части города за счет разукрупнения Сталинского района
Расположение на карте г. Екатеринбурга	
Площадь, кв. км	45
Численность населения (на 2019 год), чел.	228 864
Транспорт	Общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки.
Экономика	Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: ФГУП «Вектор» ОАО «Уралобувь» ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат» ОАО Завод ЖБИ «Бетфор» ОАО «Уральский электронный завод» ФГУП «Уральский электромеханический завод» ОАО «Средуралмебель» ОАО «Свердловский молочный комбинат» «Медтехника» ЗАО «Уралкомпрессормаш»

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Екатеринбург))

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ № 1 И №2

Объекты-оценки №1 и №2 расположены в городе Екатеринбурге, на улице Хохрякова, дом 74, в квартале, ограниченном:

- ❑ с севера — ул. Радищева,
- ❑ с запада — ул. Сакко и Ванцетти,
- ❑ с юга — ул. Куйбышева,
- ❑ с востока — ул. Хохрякова.

Расположение Объектов оценки №1 и №2 на карте г. Екатеринбурга представлено далее на рисунках 1, 2.

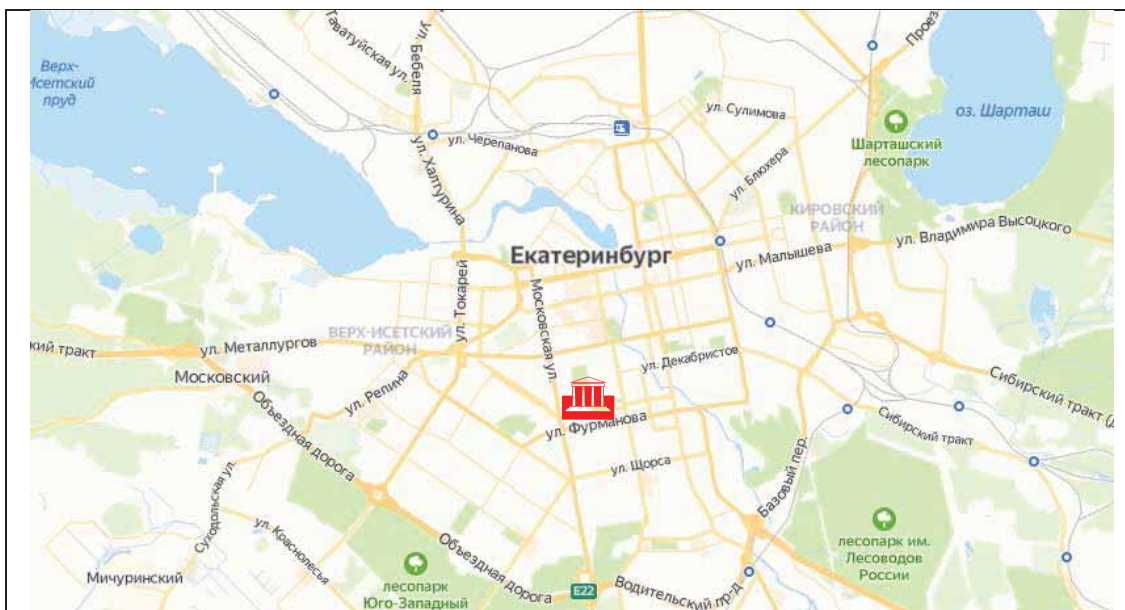



Рис. № 1. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — )

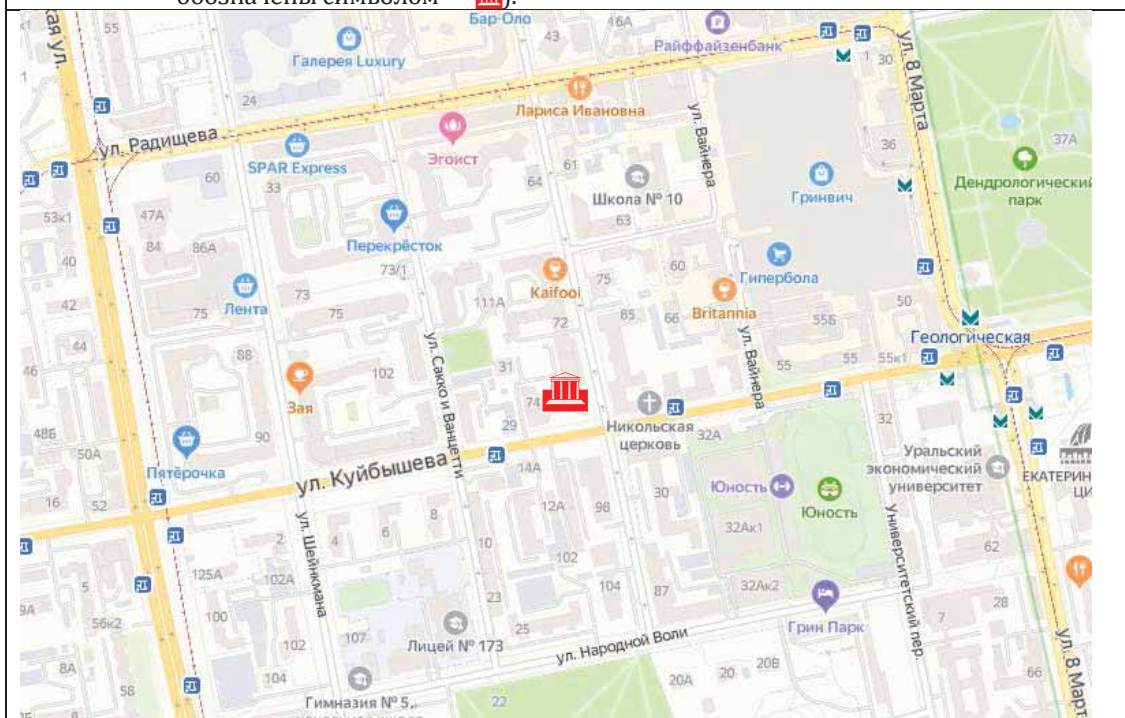



Рис. № 2. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — )

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов №1 и №2 представлено:

- ❑ объектами жилой застройки — многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;
- ❑ объектами транспортной инфраструктуры—гаражи, авторемонт, СТО;
- ❑ объектами торгово-сервисного назначения — универсамы «Перекресток» и «Пятерочка», гостиница «Грин Парк», медицинские центры;
- ❑ объектами общественно-делового назначения — бизнес-центры;
- ❑ объектами социальной инфраструктуры — школы, детские сады;
- ❑ объектами промышленного назначения — складские услуги, логистическая компания «ABL».

Таким образом, Оценщиком был сделан вывод, что ближайшее окружение может быть охарактеризовано как зона смешанной застройки со средней деловой активностью.

Расположение в квартале и ближайшее окружение представлено на рисунке 3 ниже.

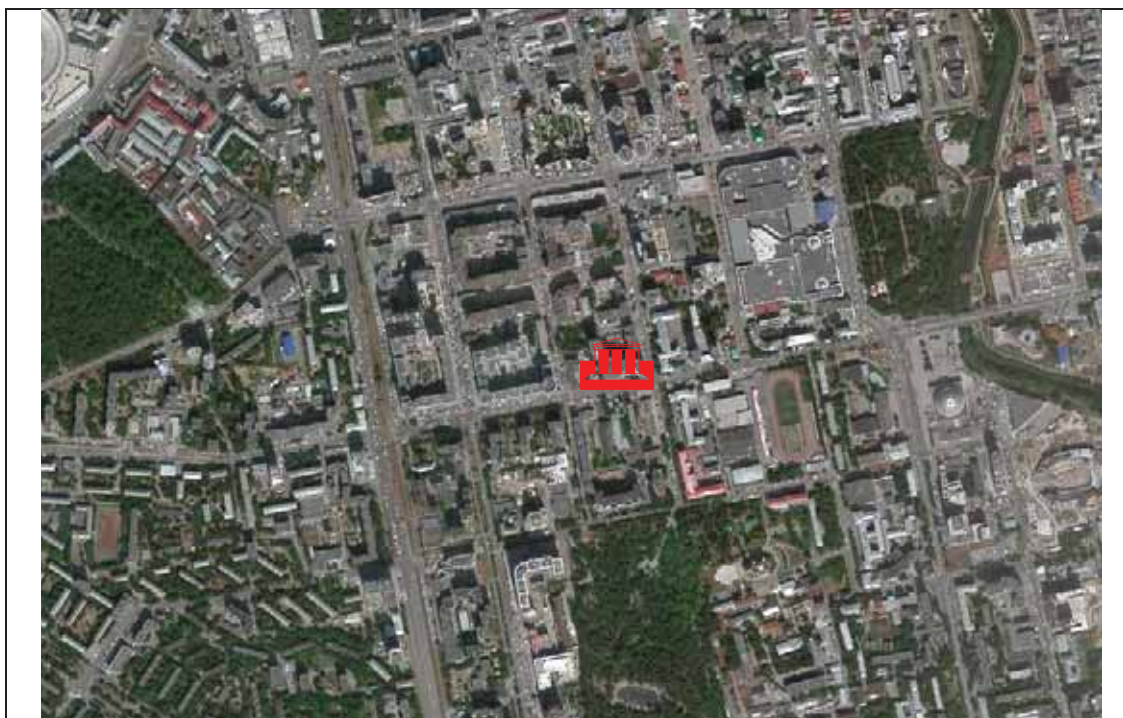


Рис. № 3. Локальное местоположение и ближайшее окружение Объектов оценки (Объекты оценки №1 и №2 обозначены символом — 🏠).

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов №1 и №2 характеризуется следующим:

- ❑ расстояние до центра г. Екатеринбург автомобильным транспортом составляет около 2,5 км (здание Правительства Свердловской области) (в оценке Яндекс-карт. Маршруты);
- ❑ здание, в котором расположены оцениваемые объекты, находится на первой линии ул. Хохрякова;
- ❑ ближайшая транспортная магистраль, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности транспортных потоков — Московская улица, расположена примерно в 500 м в западном направлении;

- ❑ ближайшая станция метро «Геологическая» расположена на расстоянии 490 м;
- ❑ по ул. Куйбышева и ул. Хохрякова транспортные потоки представлены автомобилями близлежащих предприятий и жителями многоквартирных домов;
- ❑ подъезд к оцениваемым помещениям возможен со стороны улицы Хохрякова;
- ❑ ближайшие остановки общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности (порядка 160 м) на ул. Куйбышева;
- ❑ парковка личного автотранспорта возможна на прилегающей дворовой территории и близлежащих улицах.

Таким образом, доступность Объектов оценки №1 и №2 личным автомобильным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

ОБЪЕКТЫ № 3, №4, №5

Объекты №3 и №4, №5 расположены в городе Екатеринбурге, на улице Первомайской, дом 15, в квартале, ограниченном:

- ❑ с севера — ул. Клары Цеткин,
- ❑ с запада — ул. Тургенева,
- ❑ с юга — ул. Первомайской,
- ❑ с востока — ул. Мамина-Сибиряка.

Расположение Объектов №3, №4, №5 на карте г. Екатеринбурга представлено далее на рисунках 4, 5.

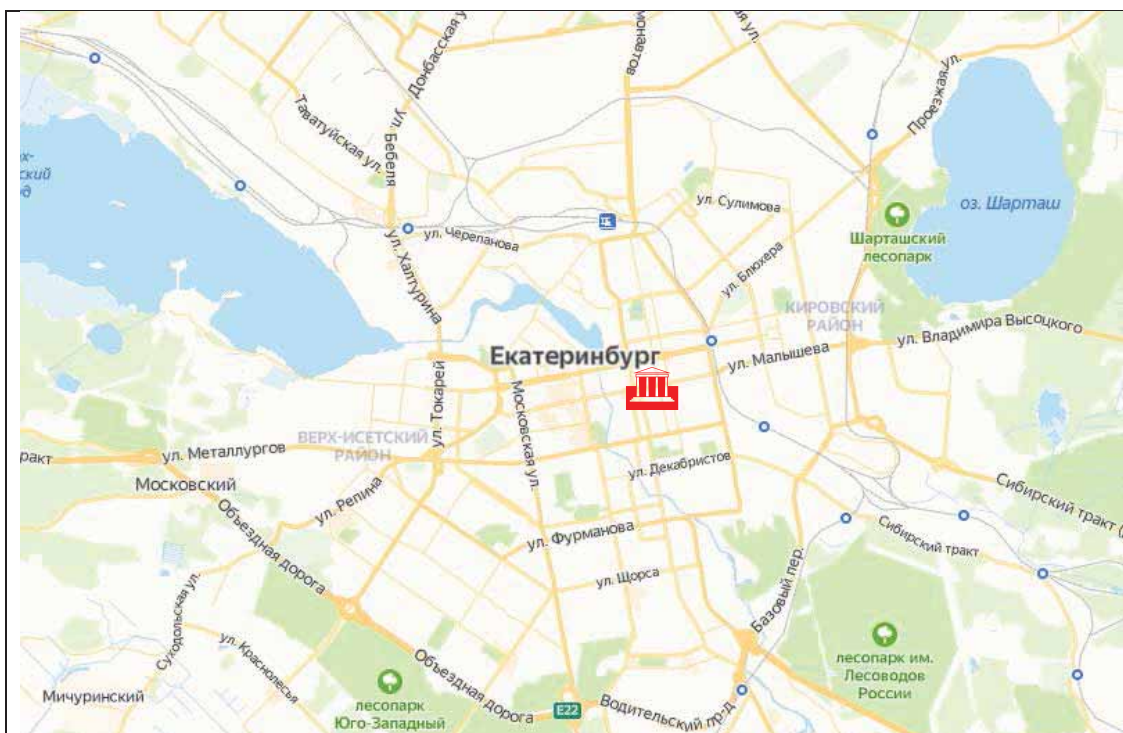



Рис. № 4. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — ).

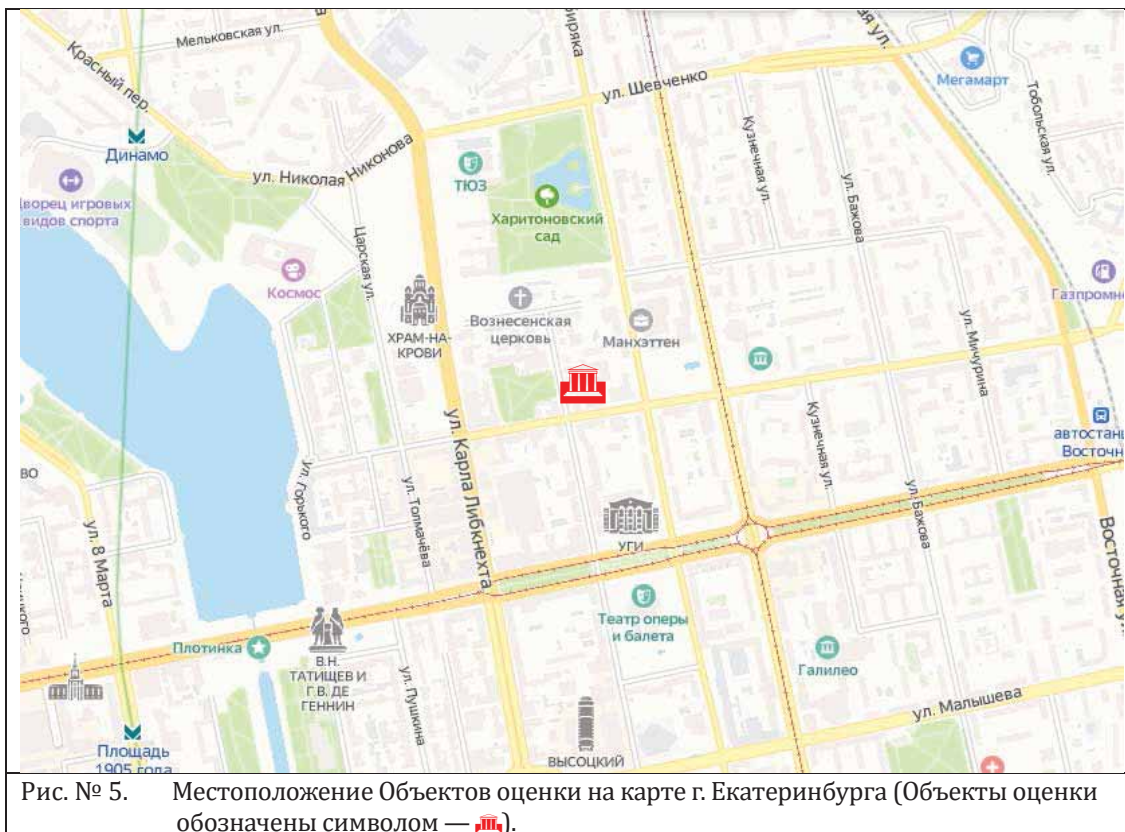



Рис. № 5. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — .

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов №3 и №4 представлено:

- объектами жилой застройки — многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;
- объектами транспортной инфраструктуры — гаражи, авторемонт, СТО;
- объектами торгово-сервисного назначения — универсамы «Магнит» и «Пятерочка», гостиница «Высоцкий», медицинские центры;
- объектами общественно-делового назначения — бизнес-центры;
- объектами социальной инфраструктуры — школы, детские сады;
- объектами промышленного назначения — складские услуги, логистическая компания «Русдор».

Таким образом, Оценщиком был сделан вывод, что ближайшее окружение может быть охарактеризовано как зона смешанной застройки со средней деловой активностью.

Расположение в квартале и ближайшее окружение представлено на рисунке 6 ниже.

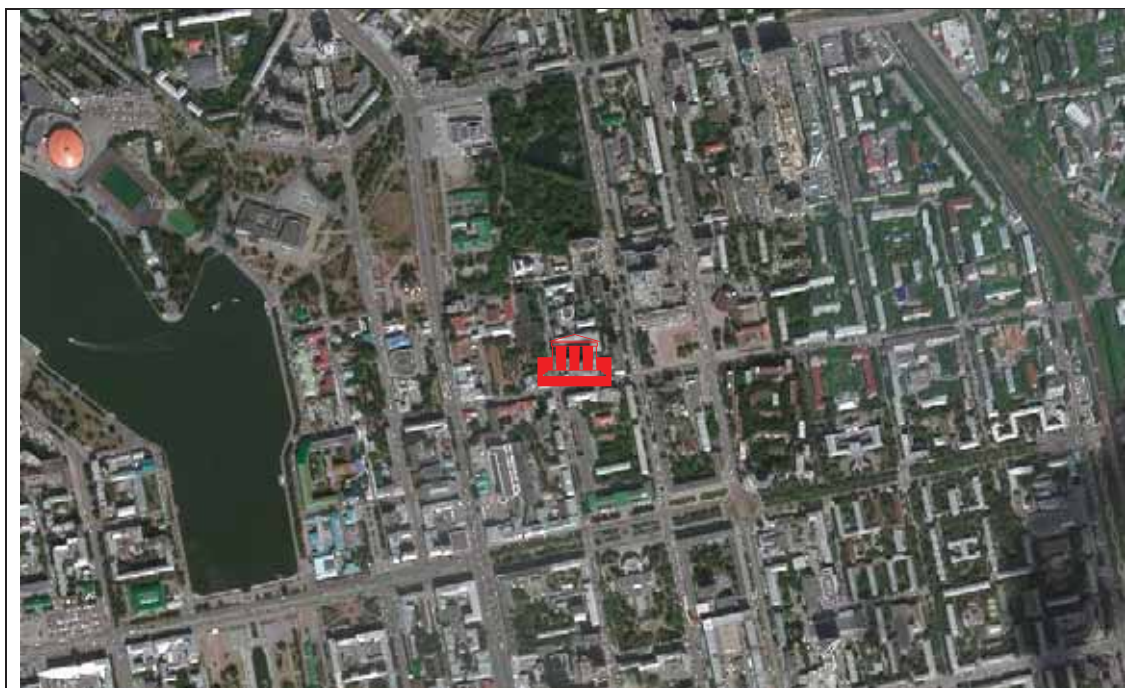


Рис. № 6. Локальное местоположение и ближайшее окружение Объектов оценки (Объекты оценки №1 и №2 обозначены символом — 🏠).

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов №3, №4, №5 характеризуется следующим:

- ❑ расстояние до центра (здание Правительства Свердловской области) г. Екатеринбург составляет около 2 км (в оценке Яндекс-карт. Маршруты);
- ❑ здание, в котором расположены оцениваемые объекты, находится на первой линии ул. Первомайской;
- ❑ ближайшая транспортная магистраль, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности транспортных потоков — ул. Карла Либкнехта, расположена примерно в 400 м в западном направлении;
- ❑ ближайшая станция метро «Динамо» расположена на расстоянии 1400 м;
- ❑ по ул. Первомайской транспортные потоки представлены автомобилями близлежащих предприятий и жителями многоквартирных домов;
- ❑ подъезд к оцениваемым помещениям возможен со стороны улицы Первомайской;
- ❑ ближайшие остановки общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности (порядка 370 м) на ул. Карла Либкнехта;
- ❑ парковка личного автотранспорта возможна на прилегающей дворовой территории и близлежащих улицах.

Таким образом, доступность Объектов №3, №4, №5 личным автомобильным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 28.04.2020, оцениваемые нежилые помещения являются общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Данные о владельцах инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Согласно данным Задания на оценку одним из оцениваемых объектов является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326813230 земельный участок площадью 2 484 кв.м (кад № 66:41:0701013:21), который принадлежит арендаторам на основании договора об аренде со множественностью лиц.

Также, в распоряжении Оценщика имеется Приложение № 1 к договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005 «Арендная плата на 2020 год» в котором площадь арендуемого участка указана в размере 55,5 кв.м.

Таким образом, Оценщик принимает, что право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м принадлежит ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно п. 5.2 Отчета, оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности на объекты оценки, а также право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6. Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Адрес здания	ул. Хохрякова, д. 74
Кадастровый номер	66:41:0401033:26
Функциональное назначение	жилой дом с административными помещениями (БЦ «Кристалл»)
Общая площадь здания, кв.м	11 000
Количество помещений	167, в том числе 94 нежилых помещений
Материал стен здания	монолитные
Год постройки	2007
Дом признан аварийным	нет
Этажность	20
Памятник архитектуры	нет
Общее техническое состояние здания	хорошее

Таблица 7. Описание оцениваемых Объектов №№ 1, 2

Характеристика	Описание	
	Объект № 1	Объект № 2
Наименование		
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Кадастровый номер	66:41:0401034:1880	66:41:0401034:1829
Общая площадь помещений, кв.м	532,6	572,4
Тип	встроенное помещение	
Назначение	офисное	
Текущее использование	офисное	
Этажность	13	15
Наличие отдельного входа	нет	нет
Состояние отделки помещений	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Инженерная оснащенность	электроэнергия, отопление, водоснабжение, канализация	

Таблица 8. Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 3, 4

Характеристика	Описание
Адрес здания	ул. Первомайская, д. 15
Кадастровый номер	66:41:0701013:21
Функциональное назначение	административное здание (БЦ «Вознесенский»)
Общая площадь здания, кв.м	19 631,1
Количество помещений	289, в том числе 179 жилых, 4 офиса, 109 нежилых помещений
Материал стен здания	из мелких бетонных блоков
Год постройки	2010
Дом признан аварийным	нет
Этажность	19
Памятник архитектуры	нет
Общее техническое состояние здания	хорошее

Таблица 9. Описание оцениваемых Объектов №№ 3, 4

Характеристика	Описание	
	Объект № 3	Объект № 4
Наименование		
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение
Кадастровый номер	66:41:0704024:2029	66:41:0704024:2028
Общая площадь помещений, кв.м	169,1	168,5
Тип	встроенное помещение	
Назначение	офисное	
Текущее использование	офисное	
Этажность	8	5
Наличие отдельного входа	нет	нет
Состояние отделки помещений	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Инженерная оснащенность	электроэнергия, отопление, водоснабжение, канализация	


Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых объектов соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния оцениваемых помещений Оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки.

Внешний вид Объекта оценки представлен на фотографиях в конце текущего раздела Отчета.

Таблица 10. Описание земельного участка, частью которого является Объект № 5

Характеристика	Описание
Тип объекта	Земельный участок
Адрес земельного участка	ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Кадастровый номер	66:41:0701013:21
Общая площадь, кв.м	2 484
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное/ текущее использование	место размещения административного здания с паркингом

Характеристика	Описание
Расположение относительно транспортной магистрали	на первой линии
Кадастровая стоимость, руб.	31 011 000
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	12 484, 3
План земельного участка	

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- объект оценки представляет собой объекты недвижимости, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно: 4 нежилых помещения (Объекты №№ 1-4), а также право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м (Объект № 5);
- Объекты № 1 и №2 расположены по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74;
- Объекты №3, №4 и № 5 расположены по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15;
- Объекты №1 и №2 расположены на 13 и 15 этажах в административной части 20-этажного жилого дома (БЦ «Кристал»);
- Объекты №3 и №4 расположены на 5 и 8 в 19-этажном административном здании (БЦ «Вознесенский»);
- Оцениваемый земельный участок относятся к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.
- непосредственное окружение оцениваемых объектов представлено объектами жилого, общественно-делового, административно-бытового и социального назначений;
- транспортная доступность оцениваемого недвижимого имущества — хорошая;
- состояние отделки помещений — хорошее/простая отделка;
- помещения оснащены всеми коммуникациями.

С учетом вышеизложенного, Объекты №№ 1-4 можно позиционировать в качестве офисных объектов, а Объект № 5 — как земельный участок под коммерческую застройку.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ХОХРЯКОВА, Д.74



ФОТО № 1. Внешний вид здания



ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 5.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 6.Состояние внутренней отделки

Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д. 15



ФОТО № 7.Внешний вид здания



ФОТО № 8.Внешний вид здания

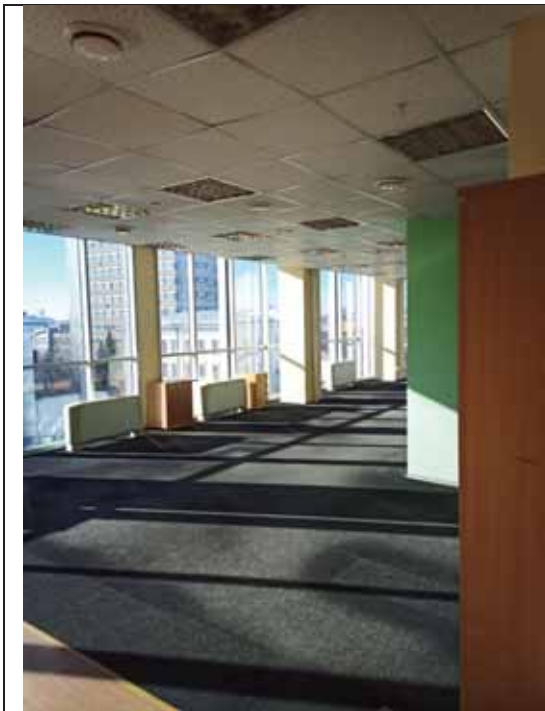


ФОТО № 9.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 10.Состояние внутренней отделки

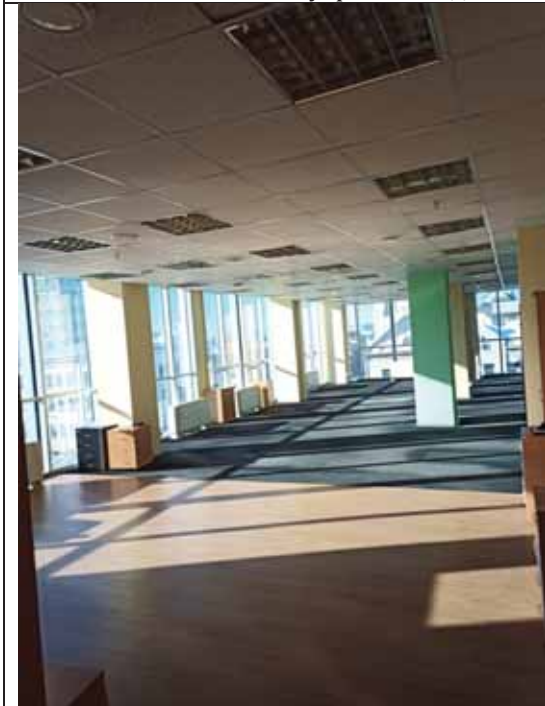


ФОТО № 11.Состояние внутренней отделки

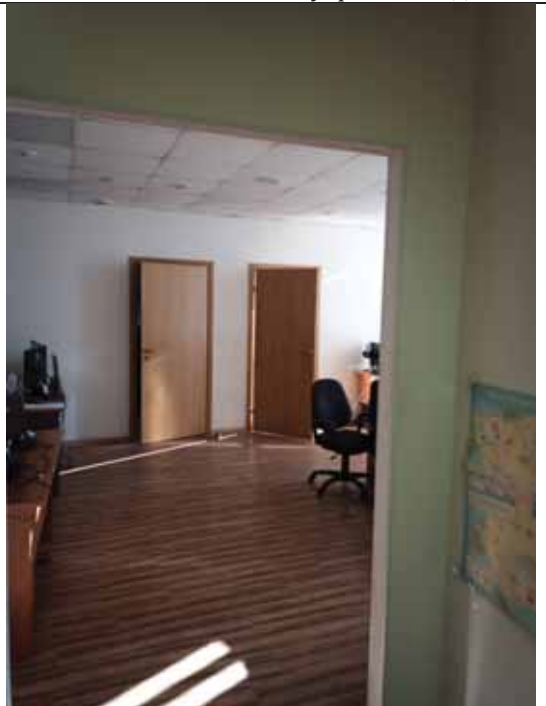


ФОТО № 12.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 13.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 14.Состояние внутренней отделки

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ- СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА⁴

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>				
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8				
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1				
<i>1) Первая оценка.</i>							
	<i>Январь-сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к январю-сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.</i>				
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9				
<i>2) Оценка.</i>							
	<i>Сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Справочно</i>			
		<i>сентябрю 2019 г.</i>	<i>августу 2020 г.</i>	<i>Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.</i>	<i>сентябрь 2019 г. в % к</i>		<i>январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.</i>
					<i>сентябрю 2018 г.</i>	<i>августу 2019 г.</i>	
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 ³⁾	99,1 ³⁾	100,2 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 ⁴⁾	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3
<i>3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.</i>							
<i>4) Предварительные данные.</i>							
	<i>Август 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>		<i>август 2019 г. в % к</i>		<i>январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.</i>
					<i>августу 2018 г.</i>	<i>июлю 2019 г.</i>	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

Рис. № 7. Основные показатели социально-экономического развития РФ

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/E3tPUJ2U/oper-09-2020.pdf>

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки⁵

В сентябрьском отчете Росстат пересмотрел динамику промышленного производства за 2019 год и за предыдущие восемь месяцев текущего года. Согласно новой оценке, рост промышленного производства в 2019 году составил 3,3% вместо 2,4% в прежнем варианте. Соответственно, улучшены показатели за первый и второй кварталы текущего года. По новой оценке, рост промышленного производства в годовом сравнении в первом квартале составил 2,9%, что на 1,4 п.п. больше, чем в прежнем варианте. Во втором квартале, то есть в период пика пандемии, спад составил 6,5% — на 2,0 п.п. меньше, чем в старой оценке.

Таким образом, учитывая пересмотр показателей, можно предположить, что снижение промышленного производства по итогам года будет меньше, чем ожидалось раньше. В частности, эксперты РИА Рейтинг ранее прогнозировали спад промышленного производства по итогам 2020 года на 5%, но, исходя из новых оценок, снизили ожидаемый спад до 3-3,5%, что можно считать довольно неплохим результатом. Для примера, в 2009 году снижение промышленного производства составило более 10%.

Изменение прогноза по промышленному производству может улучшить ожидания и в отношении всей экономики. В настоящий момент большинство прогнозов российских и зарубежных экспертов по поводу темпов спада ВВП РФ в 2020 году колеблется около цифры 4%. Первая оценка МЭР свидетельствует о снижении ВВП в январе-сентябре на 3,5%. При этом от месяца к месяцу динамика улучшается, и темпы спада снижаются. Так, в сентябре снижение составило 3,3% против 3,7% в августе и 4,4% в июле. При сохранении текущей тенденции снижение ВВП по итогам года может составить 3-3,5%.

Однако, по мнению экспертов РИА Рейтинг, два фактора могут помешать восстановительному процессу в оставшиеся месяцы текущего года.

Во-первых, в четвертом квартале будет действовать фактор высокой базы, так как в четвертом квартале прошлого года наблюдалось ускорение роста ВВП до 2,1% с 1,5% в третьем квартале и 1,1% — во втором.

Во-вторых, все явственней в последнее время проявляет себя угрожающая сила второй волны пандемии. Вряд ли реакция властей на развитие эпидемиологической ситуации будет такой же жесткой, как это было в апреле-мае, когда останавливались промышленные предприятия и торговые организации, но отрицательного влияния новой волны пандемии не избежать. В частности, опасения новой волны пандемии могут привести к очередным колебаниям на нефтяном рынке и к снижению покупательной активности населения. Уже в сентябре, как следует из данных Росстата, динамика производства в промышленности стала ухудшаться. Также немного увеличился по сравнению с августовским показателем темп спада оборота розничной торговли.

Негативное влияние двух вышеупомянутых факторов может нивелировать положительный результат статистической переоценки. В связи с этим эксперты РИА Рейтинг сохранили прогноз по спаду ВВП в 2020 году на уровне 4%.

⁵ https://riarating.ru/macroeconomic_study/20201022/630185227.html

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА⁶

	Сентябрь 2020 г.	Январь-сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г. в % к		Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.	Сравнение	
			сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	99,0	105,0	100,5	98,8	101,0
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млрд рублей	24,4	164,0	123,2	110,5	106,2	х	х
Оборот розничной торговли, млрд рублей	92,0	834,2	89,2	96,6	92,5	100,0	101,5
Оборот общественного питания, млрд рублей	4,0	27,7	80,2	134,9	68,5	100,1	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	30,7	236,7	82,7	110,9	75,9	100,5	98,9
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн тонно-км	594,8	4643,0	131,5	101,1	126,3	131,5	128,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	х	х	104,1	101,0	103,2	106,1	107,4
СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ⁴⁾ , тыс. человек	129,5 ⁵⁾	х	в 1,5 р. ⁶⁾	94,8 ⁵⁾	х	81,9 ⁷⁾	х
Численность граждан, признанных безработными (на конец месяца) ⁴⁾ , тыс. человек	119,8	х	в 5,4 р.	102,1	х	105,2	х
Среднемесячная численность работников, тыс. человек	1440,5 ⁵⁾	1464,4 ⁶⁾	97,9 ⁷⁾	100,1 ⁸⁾	99,3 ⁹⁾	100,3 ⁷⁾	101,0 ⁹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	41195 ⁵⁾	41992 ⁶⁾	105,8 ⁷⁾	98,9 ⁸⁾	105,6 ⁹⁾	105,8 ⁷⁾	106,5 ⁹⁾
реальная	х	х	102,7 ⁷⁾	98,9 ⁸⁾	102,2 ⁹⁾	100,6 ⁷⁾	101,4 ⁹⁾
Индекс потребительских цен	х	х	103,1	100,0	102,8	104,8	105,0
Выдано жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	329,7	1343,7	в 1,9 р.	в 2,5 р.	112,5	х	х
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	105,4	669,7	139,8	137,6	100,2	х	х

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
 2) Данные приведены без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек.
 3) В соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), предвзятельные данные в среднем за три месяца (за отчетный и два предыдущих месяца).
 4) По данным Департамента по труду и занятости населения Свердловской области.
 5) Данные за август 2020 г.
 6) Данные за январь-август 2020 г.
 7) Август 2020 г. и август 2019 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 8) Август 2020 г. в % к предыдущему месяцу.
 9) Январь-август 2020 г. и январь-август 2019 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Рис. № 8. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74, нежилые помещения с относящимся к ним земельным участком, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

С учетом выводов раздела 7.5 настоящего Отчета Оценщик анализировал рынок офисных объектов, а также рынок земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения города Екатеринбурга.

⁶ https://rosstat.gov.ru/region/doc1165/IssWWW.exe/Stg/2020_09/i090000r.htm

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- ❑ данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru>);
- ❑ данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- ❑ данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (www.auction-house.ru);
- ❑ интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.domofond.ru, www.rosreal.ru, <http://realty.dmir.ru/>, www.cian.ru и др.;
- ❑ агентства недвижимости Екатеринбурга.

Сведения о предложениях по продаже и аренде объектов, наиболее сопоставимым с оцениваемыми объектам, с указанием цен предложений представлены в таблицах далее.

В результате было выявлено, что:

- ❑ цены предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для объектов №№1-4 — 72 053-110 772 руб./кв.м;
 - ✓ для объекта №5 — 8 333-15 412 руб./кв.м;
- ❑ цены предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для объектов №1 и №2 — 850-1 200 руб./кв.м/мес.;
 - ✓ для объектов №3 и №4 — 780-1 000 руб./кв.м/мес.;

Скидки на торг

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин, в том числе от умения вести переговоры.

Согласно Информационно-аналитическому порталу Statrielt, скидка на торг при продаже офисных помещений⁷ может составлять 2-11% (в среднем — 6%), скидка на торг при продаже земельных участков⁸ может составлять 3-14% (в среднем — 8%).

Копии интернет страниц приведены на рисунках ниже.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,90	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружения с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84

Рис. № 9. Величины скидок на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82

Рис. № 10. Величины скидок на торг

Таблица 11. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №1 и №2

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 126	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Чкаловская/25 мин. пешком	Чкаловская/16 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	130,90	788,00	203,60	811,00
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	2	3	16	17
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	14 500 000	59 100 000	17 328 000	58 435 200
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	110 772	75 000	85 108	72 053
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/221882249/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/217150985/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320413/

Таблица 12. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №3 и №4

Характеристика	№1	№2	№3	№4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, Кузнечная ул., 79	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Район города	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/8 мин. пешком	Динамо/20 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Чкаловская/16 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	130,90	439,9	212,00	811,00
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	2	2	4	17
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	14 500 000	42 000 000	15 900 000	58 435 200
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	110 772	95 476	75 000	72 053
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/237774257/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/201958095/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320413/
Примечание	—	в объявлении указана стоимость без НДС, в объявлении указан площадь с террасой	—	—

Таблица 13. Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №5

Характеристика объектов	№1	№2	№3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, мкр. Широкая Речка, ул. Феофанова, 3	г. Екатеринбург, л. Розы Люксембург, 73
Расположение в пределах города	среднеэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 271,0	995,0	3 000,0
Назначение земельного участка	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Инженерная оснащенность	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение
Наличие строений	свободный	свободный	свободный
Наличие проекта	есть	нет	нет
Цена предложения, руб.	35 000 000	10 000 000	25 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	15 412	10 050	8 333
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/243889285/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/240133001/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219651679/

Таблица 14. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №1 и №2

Характеристика объектов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Народной воли, 65	г. Екатеринбург, ул. ул. Радищева, 28	г. Екатеринбург, ул. Большакова, 70	г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 49
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком	Геологическая/15 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	500,0	500,0	140,0	155,7
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	5	17	5	6
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	1 080	865	1 200	1 140
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	1 080	865	1 200	1 140
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/225268130/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/204071321/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233349378/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/210405152/
Примечание	—	—	—	в объявлении указана стоимость 950 руб./кв.м/мес. без НДС

Таблица 15. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №3 и №4

Характеристика объектов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, Первомайская ул., 15	г. Екатеринбург, Первомайская ул., 15	г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52
Район города	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 190 года/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	103,3	574,0	328,0	462,0
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	16	16	6	2
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	960	800	1 000	780
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	960	800	1 000	780
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/166719558/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/236347788/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233939827/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/240309414/
Примечание	в объявлении указана стоимость 800 руб./кв.м/мес. без НДС	—	—	в объявлении указана стоимость 650 руб./кв.м/мес. без НДС

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

С начала кризиса ситуация на рынке коммерческой недвижимости Екатеринбурга остается стабильно непростой: по словам экспертов, он пребывает в глубокой стагнации, резких изменений не происходит, на рост показателей в ближайшие годы рассчитывать не стоит. Однако в последнее время наметилось несколько поводов для оптимизма.

Сегмент офисной и торговой недвижимости в Екатеринбурге достиг насыщения — стало быть, рано или поздно перед управляющими компаниями начнут все острее вставать вопросы: что делать с торговым центром в следующие десять лет, как быть с офисником, который не заполняется. По словам руководителя аналитического отдела Уральской палаты недвижимости Михаила Хорькова, эти проблемы будут становиться все актуальнее уже в ближайшие годы. В 2019-м же году на рынке деловых центров города ничего не менялось, говорит эксперт — как и в несколько предыдущих лет.

Есть простейший индикатор деловой активности — количество компаний, которые работают в городе. В Екатеринбурге оно снижается — медленно, но последовательно. Офисный фонд при этом так же медленно и последовательно растет.



Арендные ставки после периода длительного снижения в 2013-2016 гг. в этом году стабилизировались, и по итогам 2019 г. наметился даже восстановительный рост — около 5-6%.

Средние цены по районам г. Екатеринбурга приведены на рисунке ниже.

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Медианное значение
Ленинский	17 261	196 207	70 906	63 676
Октябрьский	15 591	159 091	68 366	59 721
Железнодорожный	22 727	155 211	62 359	54 545
Верх-Исетский	16 989	194 805	61 372	65 734
Чкаловский	16 818	145 539	59 750	60 160
Орджоникидзевский	27 273	97 986	55 676	54 043
Кировский	14 229	163 636	46 046	56 818

Рис. № 11. Цены предложения помещений офисного назначения по районам Екатеринбурга. 3 кв. 2020 г., руб./кв.м (без НДС)

Источник информации: <https://ekb.dk.ru/news/tts-lidery-poubivayut-konkurentov-cto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-goroda-v-2020-g-237130254>, <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

В сегменте земель для размещения объектов торгового, офисного назначения средневзвешенный удельный показатель цен составил 623,6 тыс. руб./сот. (+22% к прошлому периоду). На открытом рынке предлагались земельные участки по ценам от 109,1 тыс. руб./сот. до 3,8 млн. руб./сот.

Значительная положительная динамика зафиксирована в Верх-Исетском и Чкаловском районах — 33 и 56% соответственно. В Верх-Исетском районе прирост цены вызван выходом на рынок участка, расположенного на первой линии ул. Посадская, площадью 14 сот. за 3,6 млн руб./сот. В Чкаловском районе с открытого рынка выбыли два участка: площадью 15 и 16,6 сот. за 306 и 102,3 тыс. руб./сот. соответственно, расположенные в районе с. Горного Щита.

Высокий уровень средневзвешенной цены и значительная положительная динамика отмечена в Октябрьском районе (3,8 млн. руб./сот., +414%) и объясняется тем, что из экспозиции выбыли участки по ценам менее 530 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей высокая положительная динамика (354%) отмечена для участков площадью от 10 до 15 сот., что обусловлено выбытием двух участков площадью 15 сот. каждый, расположенных в Кировском и Чкаловском районах, по цене 1,3 млн руб./сот. и 306 тыс. руб./сот. соответственно; на рынок был выставлен участок за 3,6 млн руб./сот. в Верх-Исетском районе. Значительная положительная динамика (41 и 50%) в диапазонах площадей от 15 до 30 сот. и от 50 до 100 сот. соответственно:

в диапазоне площадей от 15 до 30 сот. это объясняется тем, что с открытого рынка выбыл участок за 102,2 тыс. руб./сот., расположенный в Чкаловском районе;

в диапазоне площадей от 50 до 100 сот. — из экспозиции выбыл участок площадью 83 сот., расположенный в Октябрьском районе, по цене 421,7 тыс. руб./сот.; на рынок был выставлен участок площадью 92,6 сот. за 647,7 тыс. руб./сот. в Чкаловском районе.

Источник информации: <https://analytics.brn.media/edition1720/article1787.html>

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости можно назвать:

- ❑ местоположение (локальное расположение) — удачное местоположение обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков:
 - ✓ для объектов коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне жилой застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности (стоимость / арендная плата может отличаться более чем в 2 раза);
 - ✓ удаленность от транспортных узлов — чем ближе объект расположен к транспортным узлам (остановкам общественного транспорта, станциям метро), тем выше его стоимость/арендная плата;

- ✓ расположение на крупных транспортных магистралях и на их «красной линии» — на стоимость объекта коммерческой недвижимости влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на «красной линии» или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей/арендаторов, объекты, расположенные вдоль автомагистралей, на «красной линии». Стоимость/величина арендной платы за объекты недвижимости на «красной линии», как правило, отличается от стоимости/величины арендной платы объектов, расположенных внутри квартала не более чем на 27%;
- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. Е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (различие в стоимости/арендной плате — до 45%);
- ❑ состояние/уровень отделки — состояние и уровень отделки объекта коммерческого назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную плату. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (вклад фактора в величину стоимости/арендной платы — до 31%);
- ❑ тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с общим входом. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 21%;
- ❑ занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома, либо на этажах выше первого. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы).

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л. А. и сайта <https://statrielt.ru>.

Наиболее значимыми ценообразующими факторами для рынка земельных участков под коммерческую застройку можно выделить следующие:

- ❑ потенциал местоположения — характер окружающей застройки, уровень транспортной доступности и др. (различие в стоимости может быть более чем в 2 раза);
- ❑ передаваемые права — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) (различие в стоимости может быть более чем в 2 раза);

- ❑ размер земельного участка — цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади малого участка (корректировка может составлять до 81%);
- ❑ инженерная обеспеченность — подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений. Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями в среднем выше на 66% цен предложений неоснащенных земельных участков;
- ❑ наличие/отсутствие согласованного инвестиционного проекта на земельном участке — наличие согласованного проекта на земельном участке повышает его стоимость на 10-29%.

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л. А. и сайта <https://statrielt.ru>.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Сегмент офисной и торговой недвижимости в Екатеринбурге достиг насыщения.
- ❑ Арендные ставки после периода длительного снижения в 2013-2016 гг. стабилизировались, и по итогам 2019 г. наметился даже восстановительный рост — около 5-6%.
- ❑ Земельные участки под коммерческую застройку на открытом рынке предлагались по ценам от 109,1 тыс. руб./сот. до 3,8 млн. руб./сот.
- ❑ Значительная положительная динамика на рынке коммерческой земли зафиксирована в Верх-Исетском и Чкаловском районах — 33 и 56% соответственно.
- ❑ В разрезе диапазонов площадей коммерческих участков высокая положительная динамика (354%) отмечена для участков площадью от 10 до 15 сот.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Согласно п. 21 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемых нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15.

Как было сказано ранее, оценке подлежит земельный участок 55,5 кв.м, являющийся долей земельного участка площадью 2 484 кв.м, т.е. изменение его разрешенного использования возможно только с согласия прочих его правообладателей.

На дату оценки весь земельный участок относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование - место размещения административного здания с паркингом.

В связи с вышесказанным, Оценщик не проводит анализ наиболее эффективного использования оцениваемой доли и принимает, что наиболее эффективное использование оцениваемой доли - место размещения административного здания с паркингом (под коммерческое использование).

Соответственно далее проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемых нежилых помещений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и пр.).

Как правило, в рамках анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки следует рассматривать несколько вариантов:

- использование объекта в неизменном виде;
- ремонт/реконструкция объекта;
- снос существующих строений и строительство новых, соответствующих варианту наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.

Снос, а также реконструкция оцениваемых объектов физически не возможен, т.к. они представляют собой встроенные нежилые помещения в многоэтажных зданиях.

Учитывая выводы раздела 7 настоящего Отчета Оценщик пришел к выводу, что использование объектов в неизменном виде физически возможно. Кроме того, возможно проведение ремонта.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Проведение ремонта и использование объектов в неизменном виде физически возможны.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Принимая во внимание вышесказанное, выводы раздела 7 настоящего Отчета, учитывая анализ рынка, конструктивные особенности, местоположение, планировку и состояние внутренней отделки оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу, что объекты представляют собой офисные помещения в хорошем (среднем) состоянии, а также, что аналогичные оцениваемым по физическим характеристикам объекты востребованы на рынке на дату оценки.

В связи с вышесказанным Оценщик, считает не целесообразным проведение ремонта и принимает наиболее эффективное использование оцениваемых объектов в качестве офисных помещений в текущем состоянии.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве офисных помещений в текущем состоянии.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18 ФСО № 1, *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.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий. При оценке встроенных помещений затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство здания, приходящейся на оцениваемые помещения.

Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход при оценке Объекта оценки не применялся.

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов

□ Для объектов №№1-4:

- ✓ тип недвижимости — встроенные помещения в административных зданиях;
- ✓ назначение — нежилое;
- ✓ функциональное использование — офисные помещения;
- ✓ местоположение — г. Екатеринбург, Ленинский и Кировский р-ны города;
- ✓ площадь помещений — 100-1 000 кв.м;
- ✓ этаж — выше первого;
- ✓ наличие отдельного входа — нет;
- ✓ состояние отделки — хорошее.

□ Для объекта №5:

- ✓ тип недвижимости — земельные участки;
- ✓ назначение — под коммерческую застройку;
- ✓ местоположение — г. Екатеринбург;
- ✓ площадь земельных участков— 500-5 000 кв.м;
- ✓ наличие коммуникаций — возможно подключение;

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 настоящего Отчета.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов было отобрано по 3-4 объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее.

Таблица 16. Характеристики Объектов №№ 1 2 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	15.11.2020	15.11.2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Фурманова, 126	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Чкаловская/25 мин. пешком	Чкаловская/16 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	532,60	572,40	130,90	788,00	203,60	811,00
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	13	15	2	3	16	17
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	—	14 500 000	59 100 000	17 328 000	58 435 200
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	—	110 772	75 000	85 108	72 053
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/221882249/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/217150985/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320413/

Таблица 17. Характеристики Объектов №№ 3, 4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 3	Объект № 4	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	15.11.2020	15.11.2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, Кузнечная ул., 79	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Район города	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Динамо/20 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Чкаловская/16 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	169,10	168,50	130,90	439,9	212,00	811,00
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	8	5	2	2	4	17
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	—	14 500 000	42 000 000	15 900 000	58 435 200
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	—	110 772	95 476	75 000	72 053
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/237774257/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/201958095/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/232320413/
Примечание	—	—	—	в объявлении указана стоимость без НДС, в объявлении указан площадь с террасой	—	—

Таблица 18. Характеристики Объекта №5 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект №5	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	15.11.2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, мкр. Широкая Речка, ул. Феофанова, 3	г. Екатеринбург, л. Розы Люксембург, 73
Расположение в пределах города	административный центр	среднеэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	995,0	3 000,0
Назначение земельного участка	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Инженерная оснащенность	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение
Наличие строений	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие проекта	нет	есть	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	35 000 000	10 000 000	25 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	15 412	10 050	8 333
Источник информации	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/243889285/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/240133001/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/219651679/

Карта-схема расположения оцениваемых объектов №1 и №2 и объектов-аналогов приведена на рисунке ниже.

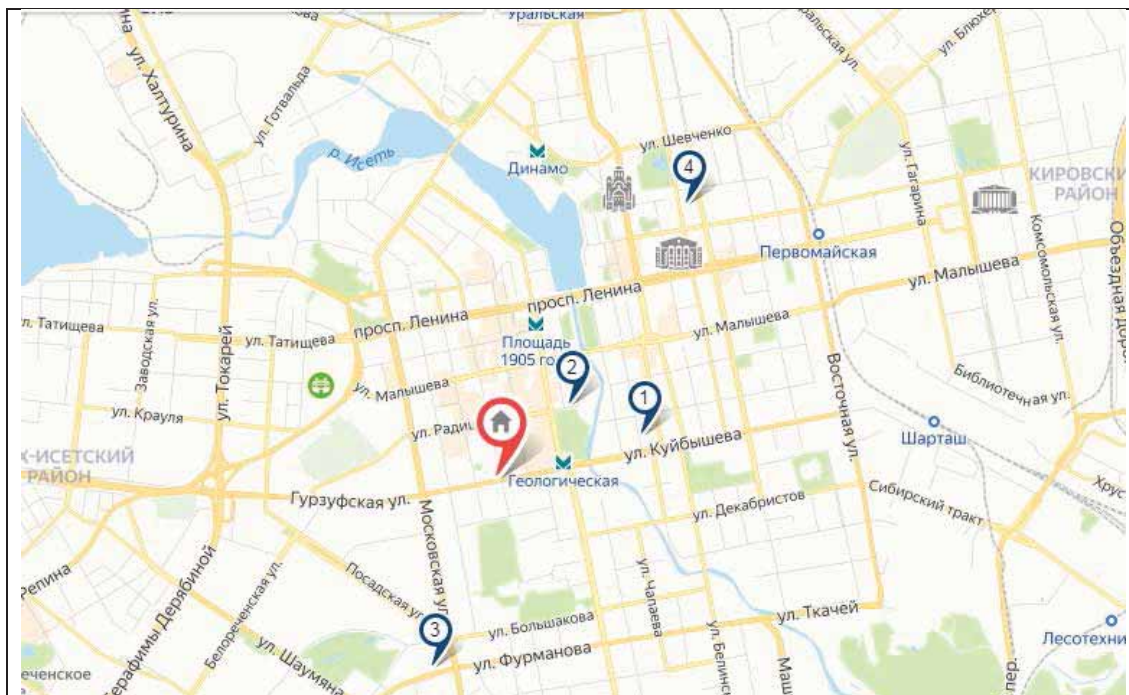


Рис. № 12. Местоположение Объектов №1 и №2 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

Карта-схема расположения оцениваемых объектов №3 и №4 и объектов-аналогов приведена на рисунке ниже.

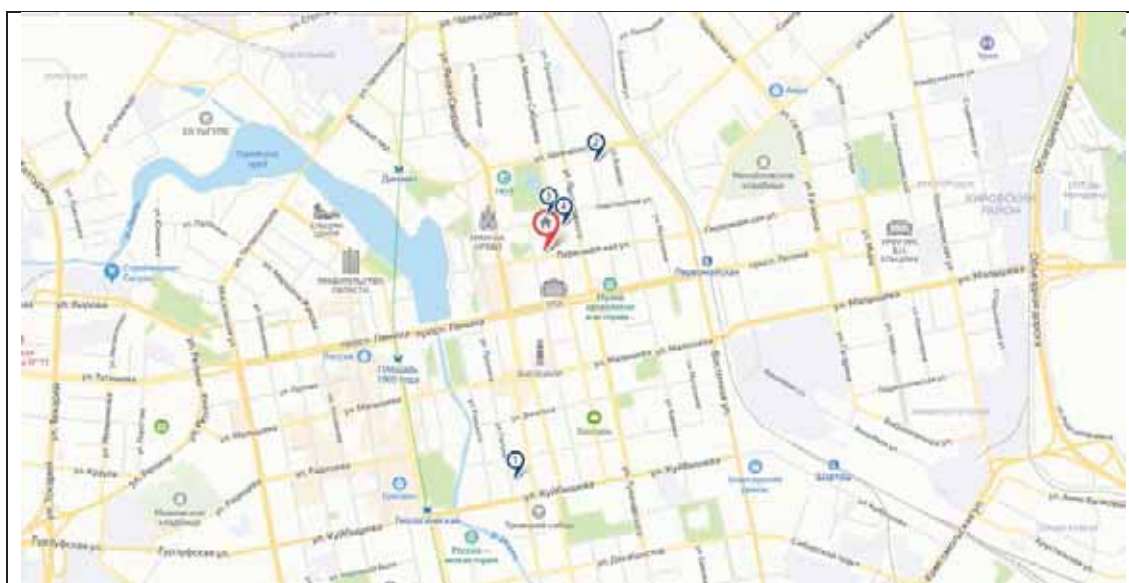


Рис. № 13. Местоположение Объектов №3 и №4 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

Карта-схема расположения оцениваемого объекта №5 и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

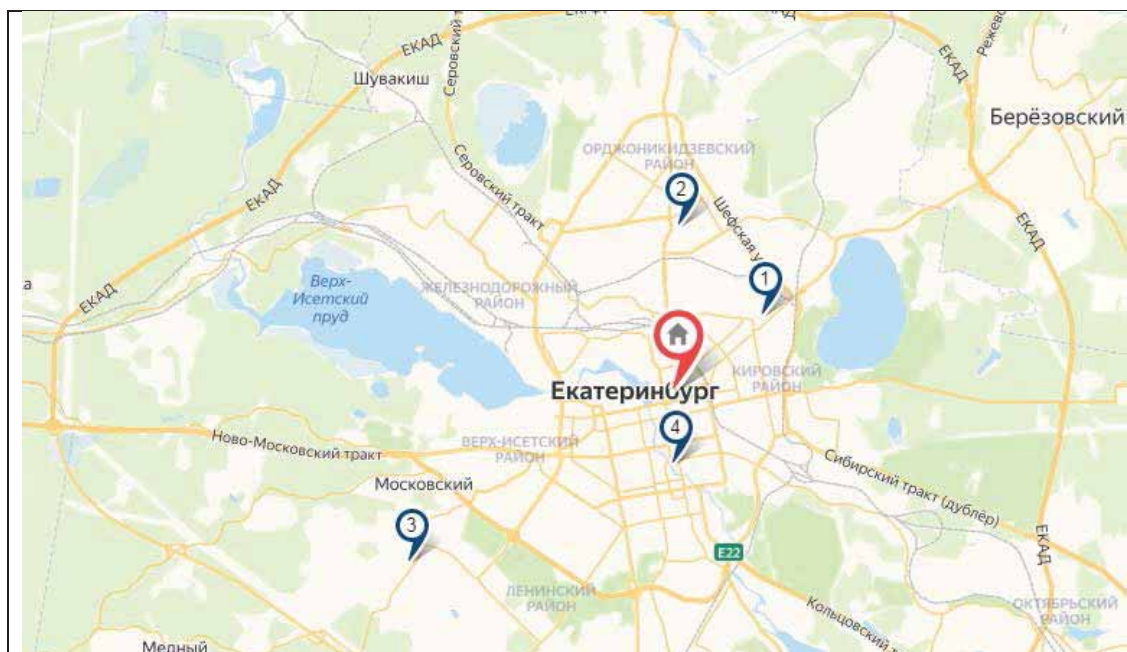


Рис. № 14. Местоположение Объекта №5 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п.14 ФСО № 1, 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.

В соответствии с п.22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Принимая во внимание достаточное количество отобранных объектов-аналогов, в данном случае может быть использован метод корректировок. Метод позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная и справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где C_c — справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 COA_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i'),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
 k_i' — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}'' / k_{iOA}'' ,$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
 k_{iOO}'' — коэффициент объекта оценки по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
 k_{iOA}'' — коэффициент объекта аналога по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_j^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, при оценке Объекта оценки далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- Для объектов №№1-4:
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ район города;
 - ✓ удаленность от станции метро;
 - ✓ общая площадь.

- Для объекта №5:
 - ✓ передаваемые имущественные права;
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ расположение в пределах города;
 - ✓ площадь земельного участка;
 - ✓ наличие проекта.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

Корректировка определялась согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt⁹. Копия интернет-страницы приведена на рисунке ниже.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,92	0,75
5	Для других целей	0,58	0,94	0,76

Рис. № 15. Корректировка на передаваемые права

В расчетах использовалось среднее значение указанного диапазона, т.е. объект-аналог № 2 для расчета стоимости земельного участка был скорректирован на 15% в сторону снижения.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине рыночной (справедливой) стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись в ноябре 2020 года (до даты оценки). Дата оценки — 15.11.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt, скидка на торг при продаже офисных помещений¹⁰ может составлять 2-11% (в среднем — 6%), скидка на торг при продаже земельных участков¹¹ может составлять 3-14% (в среднем — 8%).

Копии интернет-страниц приведены в разделе 8 настоящего Отчета.

В дальнейших расчетах Оценщик использовал среднее значение диапазонов.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Корректировка по первой группе элементов сравнения представлена в таблицах в конце раздела.

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-4

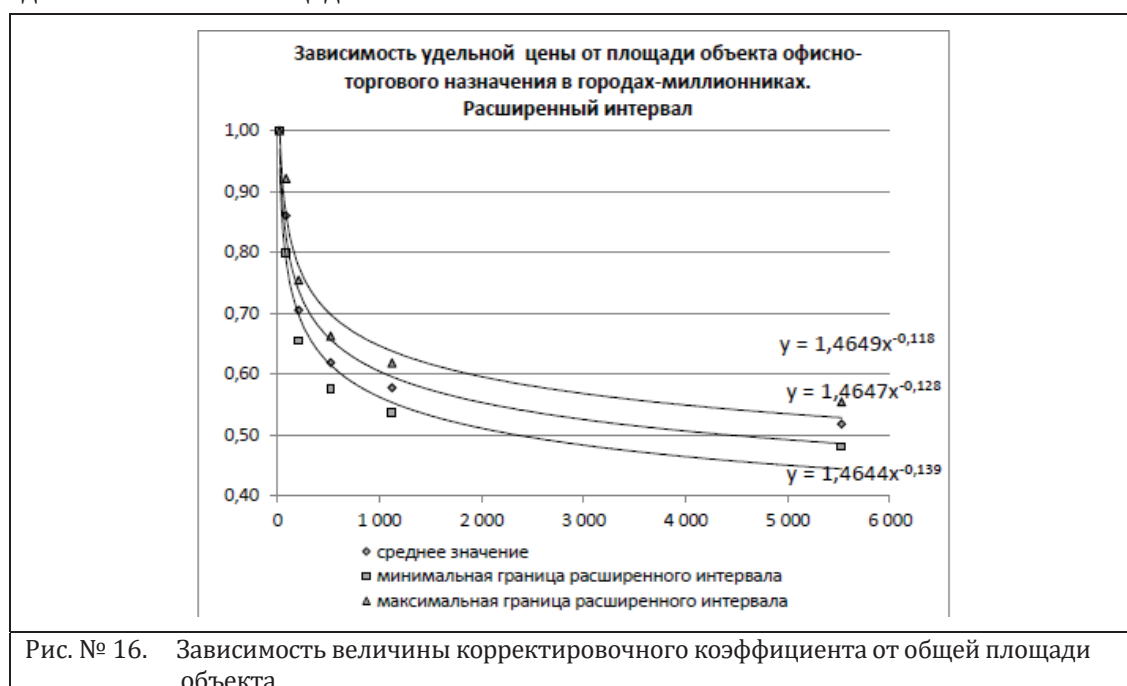
КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,4647 * x^{-0,128}$$

где x — площадь объекта.



Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

КОРРЕКТИРОВКА НА РАЙОН ГОРОДА

Данная корректировка проводилась согласно данным Информационно-аналитического портала о недвижимости «БРН»¹².

Оценщик анализировал различие в удельных показателях стоимости продажи офисных помещений в различных районах г. Екатеринбурга. Результаты данного исследования приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Для расчета использовалось медианное значение диапазонов.

Таким образом, отношение цен объектов в Ленинском районе к объектам в Кировском районе составило 1,12, а, соответственно, обратное отношение - 0,89.

¹² <https://analytics.brn.media/edition1023/article1022.html>

КОРРЕКТИРОВКА НА УДАЛЕННОСТЬ ОТ СТАНЦИИ МЕТРО

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

		города-миллионники (цены)				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,05	1,20	1,43	1,45
	5-15	0,95	1,00	1,14	1,36	1,38
	15-30	0,83	0,87	1,00	1,19	1,20
	30-60	0,70	0,74	0,84	1,00	1,01
	60-90	0,69	0,73	0,83	0,99	1,00

Рис. № 17. Корректировка на удаленность от станции метрополитена.

Корректирующие коэффициенты определяются согласно рисунку, приведенному выше.

Оцениваемые объекты №1 и №2 и их объекты-аналоги №1 и №2 удалены от станции метрополитена на расстояние от 5 до 15 минут пешей ходьбы. Объекты-аналоги №3 и №4 удалены от станции метро на расстоянии 15-30 минут пешей ходьбы, к ним применяется корректировочный коэффициент 1,14.

Оцениваемые объекты №3 и №3 и их объекты-аналоги №№ 2-4 удалены от станции метрополитена на расстояние от 15 до 30 минут пешей ходьбы. Объект-аналог №1 удален от станции метро на расстоянии 5-15 минут пешей ходьбы, к нему применяется корректировочный коэффициент 0,87.

КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

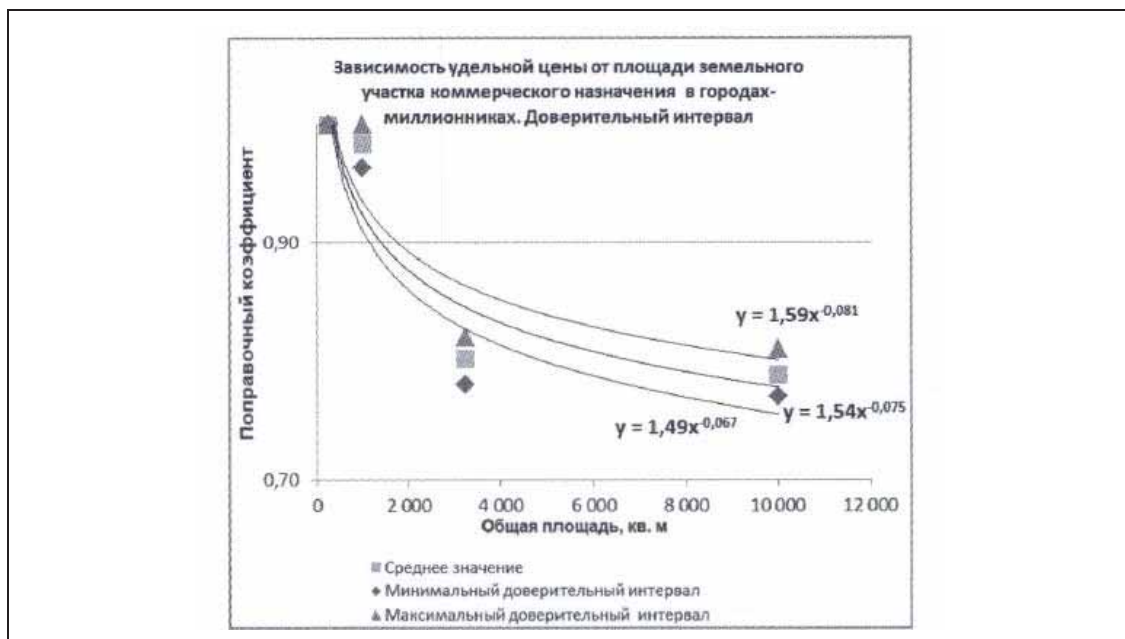


Рис. № 18. Зависимость величины корректировочного коэффициента от общей площади объекта

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,54 * x^{0,075}$$

где x — площадь объекта.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

КОРРЕКТИРОВКА НА РАСПОЛОЖЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

города			
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,73	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,65	0,56	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Рис. № 19. Корректировка на расположение в пределах города

Учитывая выводы раздела 7 настоящего Отчета расположение Оцениваемого земельного участка было определено Оценщиком как центр административного района города, ему был присвоен коэффициент 0,87.

Объект-аналог № 1 расположен в зоне среднеэтажной жилой застройки, ему присвоен коэффициент 0,75.

Объект-аналог № 2 расположен в зоне малоэтажной жилой застройки, ему присвоен коэффициент 0,67 (минимальное значение диапазона для зоны среднеэтажной жилой застройки).

Объект-аналог № 3 расположен в зоне многоэтажной жилой застройки, ему присвоен коэффициент 0,80.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ПРОЕКТА

Размер корректировки определялся согласно данным исследования, приведенного в Сборнике рыночных корректировок «СРК-2019» под ред. Е.Е. Яскевича (см. рис. далее).

В связи с тем, что результаты исследования приведены для регионов, имеющих более высокие показатели стоимости недвижимости, Оценщик предполагает, что вес данного фактора в общей стоимости объекта для г. Екатеринбурга будет иметь максимальное значение.

В связи с вышесказанным Оценщик использует в расчетах максимальное значение диапазона, и применяет к объекту-аналогу № 3 корректировочный коэффициент 0,71.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.

Рис. № 20. Значения корректировок по элементу сравнения «наличие проектной документации»

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение стоимости оцениваемого земельного участка, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м их объектов сравнения.

Результаты проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результаты расчета стоимостей оцениваемых объектов, полученные в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах далее.

11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

- *Объект № 1* -

36 958 889 (Тридцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят девять) рублей;

- *Объект № 2* -

39 355 839 (Тридцать девять миллионов триста пятьдесят пять тысяч восемьсот тридцать девять) рублей;

- *Объект № 3* -

11 802 053 (Одиннадцать миллионов восемьсот две тысячи пятьдесят три) рубля;

- *Объект № 4* -

11 765 513 (Одиннадцать миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот тринадцать) рублей;

- *Объект № 5* -

456 092 (Четыреста пятьдесят шесть тысяч девятьсот два) рубля.

Таблица 19. Определение стоимости Объекта № 1 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	110 772	75 000	85 108	72 053
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	104 125	70 500	80 002	67 730
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Характеристика	Объект № 1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Кировский
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,12
Удаленность от станции метро	6 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком	25 мин. пешком	16 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,14	1,14
Общая площадь, кв.м.	532,6	130,9	788,0	203,6	811,0
Коэффициент	0,66	0,78	0,62	0,74	0,62
Корректировочный коэффициент	—	0,84	1,05	0,88	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,84	1,05	1,01	1,35
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	87 005	74 125	80 639	91 317
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					83 272
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					69 393
Стоимость Объекта №1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					36 958 889

Таблица 20. Определение стоимости Объекта № 2 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	110 772	75 000	85 108	72 053
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	104 125	70 500	80 002	67 730
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Характеристика	Объект № 2	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Кировский
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,12
Удаленность от станции метро	6 мин. пешком	8 мин. пешком	5 мин. пешком	25 мин. пешком	16 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,14	1,14
Общая площадь, кв.м.	572,4	130,9	788,0	203,6	811,0
Коэффициент	0,65	0,78	0,62	0,74	0,62
Корректировочный коэффициент	—	0,83	1,04	0,88	1,05
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,83	1,04	1,00	1,34
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	86 206	73 444	79 899	90 478
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					82 507
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					68 756
Стоимость Объекта №2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					39 355 839

Таблица 21. Определение стоимости Объекта № 3 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	110 772	90 929	75 000	72 053
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	104 125	85 473	70 500	67 730
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Характеристика	Объект № 3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города	Кировский	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировочный коэффициент	—	0,89	1,00	1,00	1,00
Удаленность от станции метро	15 мин. пешком	8 мин. пешком	20 мин. пешком	15 мин. пешком	16 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	—	0,87	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	169,1	450,0	439,9	212,0	811,0
Коэффициент	0,76	0,78	0,67	0,74	0,62
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,13	1,03	1,22
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,75	1,13	1,03	1,22
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	78 226	101 431	72 570	82 782
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					83 752
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					69 793
Стоимость Объекта №3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					11 802 053

Таблица 22. Определение стоимости Объекта № 4 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	110 772	90 929	75 000	72 053
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	104 125	85 473	70 500	67 730
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Характеристика	Объект №4	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район города	Кировский	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировочный коэффициент	—	0,89	1,00	1,00	1,00
Удаленность от станции метро	15 мин. пешком	8 мин. пешком	20 мин. пешком	15 мин. пешком	16 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	—	0,87	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	168,5	130,9	439,9	212,0	811,0
Коэффициент	0,76	0,78	0,67	0,74	0,62
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,13	1,03	1,22
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,75	1,13	1,03	1,22
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	78 262	101 477	72 603	82 819
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					83 790
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					69 825
Стоимость Объекта №4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					11 765 513

Таблица 23. Определение стоимости Объекта № 5 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	15 412	10 050	8 333
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	—	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	—	14 179	9 246	7 667
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Коэффициент по фактору	0,850	0,850	1,000	0,850
Корректировка, %	—	0,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	—	14 179	7 859	7 667
<i>Корректировки 2-й группы</i>				
Характеристика	Объект №5	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение в пределах города	административный центр	среднеэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка
Коэффициент по фактору	0,87	0,75	0,67	0,80
Коэффициент корректировки	—	1,16	1,30	1,09
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	995,0	3 000,0
Коэффициент по фактору	0,86	0,86	0,92	0,84
Коэффициент корректировки	—	0,99	0,93	1,01
Наличие проекта	нет	есть	нет	нет
Коэффициент по фактору	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	—	0,71	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,82	1,21	1,10
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	11 599	9 529	8 456
Удельный показатель стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м				9 861
Удельный показатель стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м				8 218
Стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.				24 495 829
Стоимость оцениваемой доли земельного участка площадью 55,5 кв.м с учетом НДС, руб.				456 092

12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ❑ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ❑ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ❑ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ❑ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект № 5 представляет собой право аренды земельного участка (доли). Поскольку в распоряжении Оценщика нет подробней информации об имеющихся строениях на земельном участке, частью которого является Объект № 5, применение доходного подхода в рамках настоящего Отчета не корректно, поскольку не даст адекватного для согласования результата.

Принимая во внимание все вышесказанное, Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода для Объекта № 5.

Таким образом, далее проводится расчет только для Объектов №№ 1-4.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно п. 23д ФСО № 7, 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.

В рамках доходного подхода определяется рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, так как данный объект, возможно сдать по рыночным арендным ставкам. В разделе 9 настоящего Отчета в качестве наиболее эффективного использования Объекта оценки выбран вариант использования объекта по текущему назначению.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия.

В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В распоряжении Оценщика отсутствуют сведения о заключенных договорах аренды.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации встроенных помещений офисного назначения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Учитывая технические характеристики оцениваемых объектов, а также результаты анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что рациональнее всего сдача в аренду оцениваемых помещений целиком. Таким образом, коэффициент арендопригодной площади равен 1.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в разделе 11 настоящего Отчета.

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами.

На рынке представлены как завышенные ожидания потенциальных арендодателей, так и заниженные. Оценщик при определении стоимости арендной ставки ориентируется на середину. Таким образом, в качестве аналогов было отобрано по 4 объекта.

Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение – нежилое;
- функциональное использование — офисное;
- местоположение — г. Екатеринбург, Ленинский и Кировский р-ны города;
- площадь помещений — 100-600 кв.м;
- этаж — выше первого;
- наличие отдельного входа — нет;
- состояние отделки — хорошее.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различия в характеристиках, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения арендной ставки. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Карта-схема расположения оцениваемых объектов №1 и №2 и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

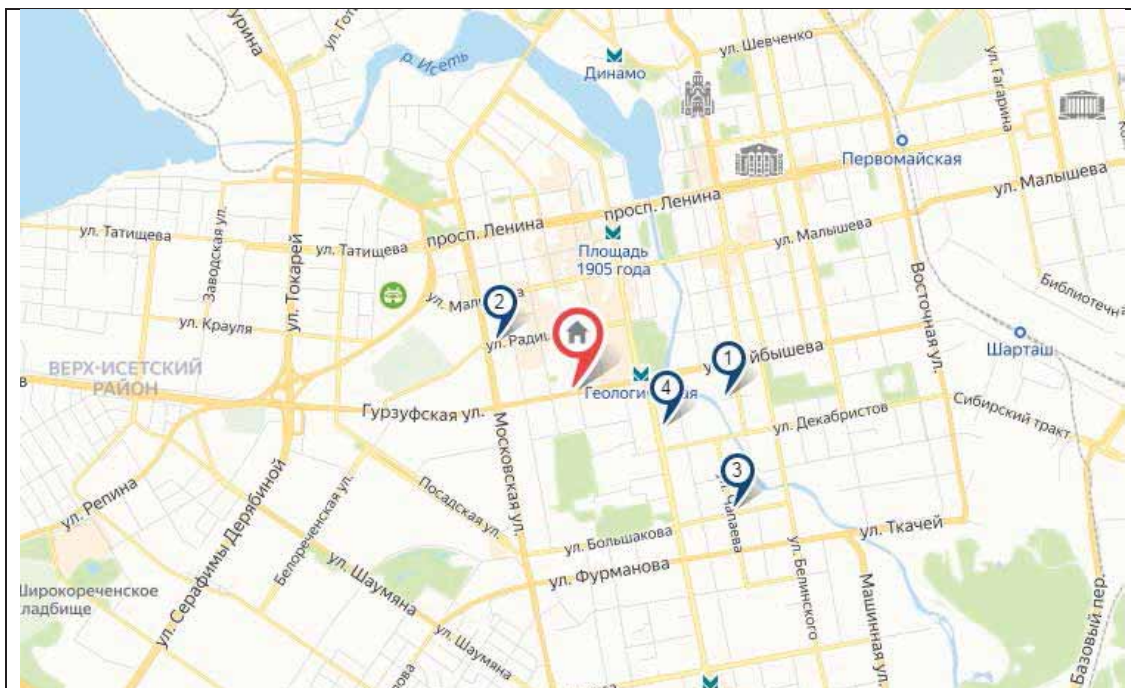


Рис. № 21. Местоположение Объектов №1 и №2 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

Карта-схема расположения оцениваемых объектов №3 и №4 и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

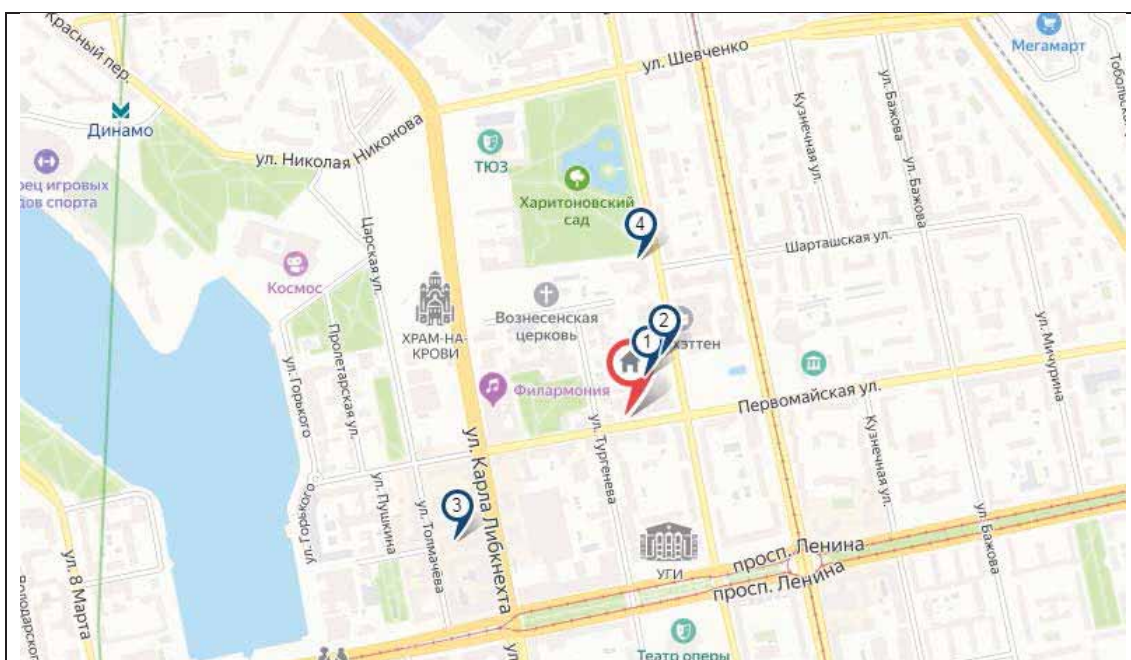


Рис. № 22. Местоположение Объектов №3 и №4 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

Таблица 24. Характеристика Объектов №1 и № 2 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	15.11.2020	15.11.2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Народной воли, 65	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 28	г. Екатеринбург, ул. Большакова, 70	г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, 49
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком	Геологическая/15 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	532,6	572,40	500,0	500,0	140,0	155,7
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	13	15	5	17	5	6
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	—	—	1 080	865	1 200	1 140
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	—	—	1 080	865	1 200	1 140
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/225268130/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/204071321/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233349378/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/210405152/
Примечание	—	—	—	—	—	в объявлении указана стоимость 950 руб./кв.м/мес. без НДС

Таблица 25. Характеристика Объектов №3 и №4 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №3	Объект №4	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	15.11.2020	15.11.2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020	ноябрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, Первомайская ул., 15	г. Екатеринбург, Первомайская ул., 15	г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52
Район города	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 190 года/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	169,10	168,50	103,3	574,0	328,0	462,0
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	8	5	16	16	6	2
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	—	—	960	800	1 000	780
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	—	—	960	800	1 000	780
Контактная информация	—	—	тел.: (958) 719-96-19	тел.: (958) 718-32-74	тел.: (958) 719-11-37	тел.: (958) 703-21-78
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/166719558/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/236347788/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233939827/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/240309414/
Примечание	—	—	в объявлении указана стоимость 800 руб./кв.м/мес. без НДС	—	—	в объявлении указана стоимость 650 руб./кв.м/мес. без НДС

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись в ноябре 2020 г (до даты оценки). Дата оценки — 15.11.2020. Таким образом, проведение корректировки на условия рынка не требуется.

Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»¹³ скидки на торг, уторгование при аренде офисных объектов могут составлять 2-11%.

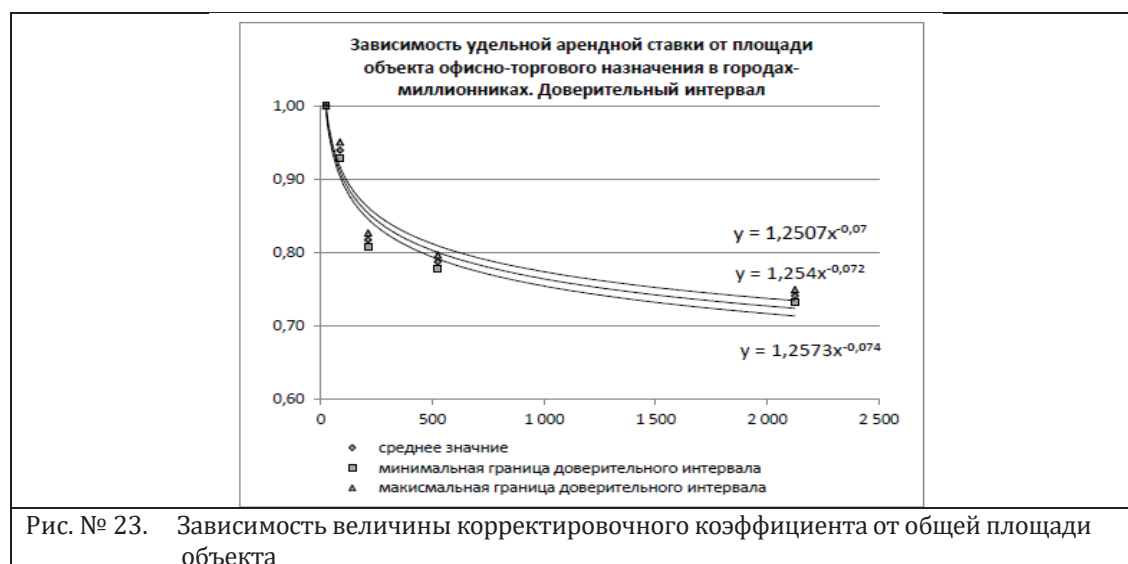
Копия интернет страницы приведена в разделе 8 настоящего Отчета.

Учитывая результаты анализа рынка, характеристики местоположения Объекта оценки, а также физические характеристики Объекта оценки Оценщиком принято решение в качестве скидки на торг использовать среднее значение диапазона — 6%.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на общую площадь

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).



Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,254 * x^{-0,072}$$

где x — площадь объекта.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Проведенные корректировки, а также расчет арендной платы представлены в таблицах далее.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Таблица 26. Расчет величины арендной платы за Объект №1

Характеристики	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/мес.	—	1 080	865	1 200	1 140
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/мес.	—	1 015	813	1 128	1 072
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	532,60	500,0	500,0	140,0	155,7
Коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,88	0,87
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,91	0,92
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,00	1,00	0,91	0,92
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	1 011	809	1 025	981
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 1, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					956
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 1, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					797

Таблица 27. Расчет величины арендной платы за Объект №2

Характеристики	Объект №2	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/месяц	—	1 080	865	1 200	1 140
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/мес.	—	1 015	813	1 128	1 072
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	572,40	500,0	500,0	140,0	155,7
Коэффициент	0,79	0,80	0,80	0,88	0,87
Корректировочный коэффициент	—	0,99	0,99	0,90	0,91
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,99	0,99	0,90	0,91
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	1 005	805	1 019	976
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 2, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					951
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 2, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					793

Таблица 28. Расчет величины арендной платы за Объект №3

Характеристики	Объект №3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/месяц	—	960	800	1 000	780
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/мес.	—	902	752	940	733
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	169,10	103,3	574,0	328,0	462,0
Коэффициент	0,87	0,90	0,79	0,83	0,81
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,09	1,05	1,08
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,97	1,09	1,05	1,08
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	871	821	986	788
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 3, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					867
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 3, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					722

Таблица 29. Расчет величины арендной платы за Объект №4

Характеристики	Объект №3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/месяц	—	960	800	1 000	780
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/мес.	—	902	752	940	733
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	168,50	103,3	574,0	328,0	462,0
Коэффициент	0,87	0,90	0,79	0,83	0,81
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,09	1,05	1,08
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,97	1,09	1,05	1,08
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	871	821	986	788
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 4, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					867
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 4, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					722

12.3. ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ И НЕПЛАТЕЖЕЙ

В настоящее время на рынке аренды практикуется внесение платежей авансом, а также оплата залога, что избавляет собственника от риска неплатежей.

Величина потерь от недозагрузки была принята в соответствии с данными исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Рис. № 24. Величина потерь от недозагрузки для офисно-торговых объектов

Учитывая местоположение, физические характеристики Объектов №№1-4, а также результаты анализа рынка, приведенные в разделе 8 настоящего Отчета величина потерь от недозагрузки была принята в размере нижней границы диапазона для высококлассных офисных объектов — 6,7%.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — ОЕ) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Величина операционных расходов была принята в соответствие с данными исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

Согласно вышеуказанному источнику величина операционных расходов для высококлассных офисных объектов может составлять 18,5-21,4%.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Рис. № 25. Величина операционных расходов для офисных объектов

Таким образом, в дальнейших расчетах использовалось среднее значение указанного диапазона — 20,0%.

Совокупная величина всех операционных расходов (ОЕ), связанных с эксплуатацией Объектов №№1-4, представлена в таблице в конце текущего раздела.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI - OE$$

12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной (справедливой) стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Размер коэффициента капитализации был определен согласно данным Ассоциации «СтатРиелт»¹⁴. Копия интернет-страницы представлена на рисунке далее.

В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и

¹⁴ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

По мнению Оценщика, учитывая местоположение, физические характеристики Объектов №№1-4, а также результаты анализа рынка, приведенные в разделе 8 настоящего Отчета значение ставки капитализации должно быть приближено к нижней границе диапазона.

Таким образом, ставка капитализации для оцениваемых объектов, была принята в размере 11%.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Рис. № 26. Величина коэффициента капитализации

12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка модельной капитализации.

Таблица 30. Расчет стоимости Объектов №№1-4 методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Значение			
	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	532,6	572,4	169,1	168,5
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	532,6	572,4	169,1	168,5
Арендная плата, руб./кв.м/год	9 563	9 514	8 666	8 668
ДОХОДЫ				
Потенциальный валовой доход за год	5 093 436	5 445 726	1 465 362	1 460 536
Коэффициент потерь от недозагрузки	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Действительный валовой доход за год от административных объектов	4 752 176	5 080 863	1 367 183	1 362 680
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	950 435	1 016 173	273 437	272 536
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 801 741	4 064 690	1 093 746	1 090 144
Ставка капитализации	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	34 561 278	36 951 730	9 943 146	9 910 402

12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на 15.11.2020 без учета НДС и округления составляет:

- *Объект № 1* -

34 561 278 (Тридцать четыре миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей;

- *Объект № 2* -

36 951 730 (Тридцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят одна тысяча семьсот тридцать) рублей;

- *Объект № 3* -

9 943 146 (Девять миллионов девятьсот сорок три тысячи сто сорок шесть) рублей;

- *Объект № 4* -

9 910 402 (Девять миллионов девятьсот десять тысяч четыреста два) рубля.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 31. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект № 1	обоснован отказ	36 958 889	34 561 278
Объект № 2	обоснован отказ	39 355 839	36 951 730
Объект № 3	обоснован отказ	11 802 053	9 943 146
Объект № 4	обоснован отказ	11 765 513	9 943 146
Объект № 5	обоснован отказ	456 092	обоснован отказ

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки для Объектов №№ 1-4, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Т.к. стоимость Объекта № 5 определялась в рамках одного подхода к оценке, проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта № 5 принимается результат, определенный в рамках использованного подхода - сравнительного.

Для получения итоговой величины стоимости Объектов №№ 1-4 Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \sum_{i=1}^n w_i = 1,$$

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,
 i — порядковый номер подхода к оценке,
 n — количество использованных подходов к оценке,
 V_i и w_i — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась справедливая стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;

- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 4 объектам-аналогам. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно объективно отражает ситуацию на рынке подобной недвижимости г. Екатеринбурга.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объекта оценки. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости.

Однако, учитывая нестабильность экономической ситуации на дату оценки, прогнозирование доходов и расходов в будущем может дать значительную погрешность результатов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному подходу — 0,8, доходному — 0,2.

Расчет итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 32. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без НДС, руб.	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без НДС, руб.	
Объект 1	0,8	36 958 889	0,2	34 561 278	36 480 000
Объект 2	0,8	39 355 839	0,2	36 951 730	38 880 000
Объект 3	0,8	11 802 053	0,2	9 943 146	11 430 000
Объект 4	0,8	11 765 513	0,2	9 943 146	11 400 000
Объект 5	1,0	456 092	-	-	460 000

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки составляет:

- *Объект № 1* -

36 480 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей;

- *Объект № 2* -

38 880 000 (Тридцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей;

- *Объект № 3* -

11 430 000 (Одиннадцать миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей;

- *Объект № 4* -

11 400 000 (Одиннадцать миллионов четыреста тысяч) рубль;

- *Объект № 5* -

460 000 (Четыреста шестьдесят тысяч) рублей.

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно заданию на оценку, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.11.2020 составляет:

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	36 480 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	38 880 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	11 430 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	11 400 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	460 000

Оценщик:

Городецкая Татьяна Александровна



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011).
2. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 — 2016.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
5. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблшерз, 2010.
6. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
7. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
8. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. И доп. — М.: КНОРУС, 2010.

9. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
10. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).
2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
4. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018).
5. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018).
6. Сборник рыночных корректировок «СРК-2019» под ред. Е.Е. Яскевича.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326812951			
Кадастровый номер:			66:41:0704024:2028	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01.055/2011-039
Адрес:	Свердловская область , г Екатеринбург , ул Первомайская, д 15
Площадь, м²:	168,5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8505577,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах


Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326812951			
Кадастровый номер:			66:41:0704024:2028	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/055/2011-039 от 04.03.2011, доля в праве 1/1
3.	Документы-основания:	3.1.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	31.05.2011	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/333/2011-075	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2011 по 01.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризлти", ИНН: 6659171538	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-05/11 от 01.04.2011 г.; Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2016 г. к договору аренды нежилых помещений офисного назначения №А-05/11 от 01.04.2011 г.	
4.	вид:	доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.02.2020	
	номер государственной регистрации:	66:41:0704024:2028-66/001/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291	
		Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 25.10.2019 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-н/77-2020-2-2.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления	

4.1.2.	основание государственной регистрации:	<p>ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 г.;</p> <p>Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.</p>
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

Государственный регистратор <small>(полное наименование документа)</small>		ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование документа)</small>
---	--	---

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант:	Информация о сертификате
Росреестр	№161.70257abd0994b5c10db1125c7
	Действителен с 04.03.2020 по 04.05.2021

Страница 3 из 3

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326812906			
Кадастровый номер:			66:41:0704024:2029	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/030/2011-036
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Площадь, м²:	169,1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8523103,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах


Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326812906			
Кадастровый номер:			66:41:0704024:2029	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/030/2011-036 от 04.03.2011, доля в праве 1/1
3.	Документы-основания:	3.1.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.02.2020	
	номер государственной регистрации:	66:41:0704024:2029-66/001/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 25.10.2019 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.;</p> <p>Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4</p>	

		от 09.06.2011 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-и/77-2020-2-2. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г. ;
4.1.2.	вид:	аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:	31.05.2011
	номер государственной регистрации:	66-66-01/333/2011-076
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2011 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризлти", ИНН: 6659171538
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-08/11 от 01.04.2011 г. ; Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2016 г. к договору аренды нежилых помещений офисного назначения №А-08/11 от 01.04.2011 г. ;
5.	Сведения о наличии решений 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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

<p>Подписант:</p> <p>Росреестр</p>	<p>Информация о сертификате:</p> <p>1161A7025746dc2946ec10c1b1027c7 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2023</p>
---	--

Страница 3 из 3

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326813023			
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1880	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/765/2009-021
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь, м²:	532,6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	27280882,79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326813023			
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1880	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/765/2009-021 от 16.10.2009, доля в праве 1/1
3.	Документы-основания:	3.1.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.02.2020	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1880-66/001/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 25.10.2019 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.;</p> <p>Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-н/77-2020-2-2.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5</p>	

		от 19.07.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.
4.1.2.	вид:	аренда, Нежилые помещения(в строении литер Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532.6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес(местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
	дата государственной регистрации:	30.11.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/818/2009-335
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.11.2009 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризлти", ИНН: 6659171538
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-13/09 от 28.10.2009 г.
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>Адрес: Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74</small>	<small>Телефон: +7 (343) 261-1111</small>	<small>Сайт: www.rosreestr.ru</small>

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант:	Информация о сертификате
Росреестр	№№А.70257abd0994b5c10cb1127c7
	Действие с 04.03.2020 по 04.05.2021

Страница 3 из 3

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813036				
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1829	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/049/2009-656
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь, м²:	572,4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	29222301,78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	_____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326813036			
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1829	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/049/2009-656 от 24.04.2009, доля в праве 1/1
3.	Документы-основания:	3.1.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	аренда, Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572, 4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое. Адрес(местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.
		дата государственной регистрации:	26.08.2009
		номер государственной регистрации:	66-66-01/388/2009-564
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2009 по 01.11.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризлти", ИНН: 6659171538
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-15/09 от 28.04.2009 г.
	4.	вид:	доверительное управление, Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.02.2020
		номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1829-66/001/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291
		Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 25.10.2019 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г. ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13	



4.1.2.

основание государственной регистрации:

от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-н/77-2020-2-2.;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10
от 12.04.2016 г.;;
Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость
пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6
от 20.09.2012 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2
от 05.05.2009 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6
от 20.09.2012 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1
от 07.08.2008 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7
от 21.11.2013 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11
от 26.10.2017 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда"
№1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.;;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3
от 23.07.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>Государственный регистратор недвижимости</small>	<small>Государственный регистратор</small>	<small>Государственный регистратор</small>

М.П.



Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.04.2020	№ 99/2020/326813036			
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1829	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.2.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2.1.	вид:	аренда, Нежилые помещения в строении литеры Б, номера на поэтажном плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 374, 380, 381, 382, площадь: общая - 146, 6 кв.м.
		дата государственной регистрации:	12.11.2009
		номер государственной регистрации:	66-66-01/560/2009-403
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.11.2009 по 31.03.2016
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ювелир-опт", ИНН: 6672291200
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений офисного назначения №А-05/09 от 01.05.2009 г.
	4.2.2.	вид:	аренда, Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 411, 6 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 362, 363, 364, 365, 366, 370, 371, 376, 377, 378, 379. Назначение: нежилое. Адрес(местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.
		дата государственной регистрации:	23.09.2013
		номер государственной регистрации:	66-66-01/350/2013-126
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2012 по 30.10.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Малова Ирина Владимировна	
основание государственной регистрации:		Договор субаренды нежилых помещений офисного назначения №СА-15/2012 от 01.11.2012 г.	
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	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант:

Росреестр

Информация о сертификате

№№А.70057abd0994b5c10db1f25c7

Действителен с 04.03.2020 по 04.05.2021

Страница 4 из 4

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230				
Кадастровый номер:			66:41:0701013:21	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:41:0701013:3, 66:41:0701013:4
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Площадь:	2484 +/- 17 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	31011000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	<small>(подпись)</small>
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



Росстандарт
Страница 1 из 5

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	: _____	Всего разделов: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230				
Кадастровый номер:			66:41:0701013:21	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.1.	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	соглашение об изменении договора долевого участия. Объект долевого строительства: офисное помещение № 10-07 ж, площадью 55, 3 кв.м., расположенное на 10 этаже 19-ти этажного административного здания общей площадью 23219 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская-Тургенева	
	дата государственной регистрации:	19.01.2011	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/831/2010-345	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 07.04.2010 г. к Договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.	
4.1.2.	вид:	договор долевого участия в строительстве, Объект долевого строительства: помещение хранения автомобилей (паркинг) площадью 1 608, 69 кв.м. на 43 машино-места, расположенное на 2 этаже административного здания общей площадью 23 219 кв.м. с тремя верхними техническими этажами (17-19) и подземным трехуровневым паркингом. Размер доли: 7934/72406 представляет собой парковочные места № 103, № 104, № 105, № 106, № 107 расположенные по адресу: г.Екатеринбург, ул.Первомайская - Тургенева.	
	дата государственной регистрации:	14.07.2008	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/525/2008-081	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Дегтярев Сергей Сергеевич	
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т32/п от 19.05.2008 г.	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>Генеральный директор, и.о.директора</small>	<small>Генеральный директор</small>

М.П.



Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230				
Кадастровый номер:			66:41:0701013:21	

4.1.3.	вид:	соглашение об уступке прав требования по договору долевого участия, Объект долевого строительства: офисное помещение № 10-07 ж, площадью 53, 84 кв.м., расположенное на 10 этаже 19-ти этажного административного здания общей площадью 23219 кв.м., по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская-Тургенева
	дата государственной регистрации:	11.02.2008
	номер государственной регистрации:	66-66-01/011/2008-028
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.; Договор от 24.12.2007 г. уступки прав и перевод долга по договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т6 от 14.07.2006 г.
4.1.4.	вид:	аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	23.11.2005
	номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 23.11.2005г. по 30.08.2020 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Фатхутдинова Фарида Мухаметовна; Васильева Валентина Георгиевна; Балаганский Александр Викторович; Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091; Малова Ирина Владимировна; Кузнецова Наталья Юрьевна; Сапожников Дмитрий Сергеевич; Дегтярев Антон Сергеевич; Баталова Инна Леонидовна; Сапожникова Раиса Дмитриевна; Сосновских Наталья Григорьевна; Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359; Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857; Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868; Чечный Надежда Михайловна; Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "НПФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144; Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862; Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэж", ИНН: 6674319387; Ланских Сергей Александрович; Забарчук Иван Федорович; Савиных Сергей Владимирович;



Росстандарт
Страница 3 из 6

	<p>Суслов Вадим Валерьевич; Черникова Раиса Андреевна; Беспалова Елена Сергеевна; Панфилова Марина Владимировна; Олюшин Виктор Николаевич; Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейшн", ИНН: 6658434400; Сургучева Яна Вячеславовна; Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686; Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УТМК-Медицина", ИНН: 6661087851; Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287; Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246; Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287</p>
основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение от 03.10.2017 г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение от 11.04.2016г. к Договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;</p> <p>Договор аренды земельного участка N 7-879 от 16.09.2005 г. Распоряжение Главы города Екатеринбурга N 3127-р от 31.08.2005 г. от 16.09.2005 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка №№7-879 от 16.09.2005 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005 г.</p>
4.1.5. вид:	сделка, Земельный участок, площадь: 2484 кв.м.
дата государственной регистрации:	23.11.2005
номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка N 7-879 от 16.09.2005 г. от 16.09.2005 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>Государственный регистратор</small>	<small>Информация</small>	<small>Государственный регистратор</small>

М.П.



Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____	Всего разделов: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

4.1.6.	вид:	договор долевого участия в строительстве, Объект долевого строительства: офисное помещение № 6-07б, общей площадью 96, 59 кв.м. на 6 этаже 19-этажного административного здания, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул.Первомайская - Тургенева.
	дата государственной регистрации:	09.06.2010
	номер государственной регистрации:	66-66-01/387/2010-686
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Стузина Татьяна Анатольевна
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т44 от 21.11.2007 г.
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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



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

Описание местоположения земельного участка


Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	: _____	Всего разделов: _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование организации)</small>	<small>(адрес)</small>
	<small>(адрес электронной почты)</small>

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

<p>Подписант:</p> <p>Росреестр</p>	<p>Информация о сертификате</p> <p>Идентификатор: 70257abd0994b5c10db1125c7</p> <p>Действителен с: 04.03.2020 по 04.05.2021</p>
---	--

Страница 6 из 6



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630069
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел.: (383) 210 50 20
Факс:(383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Исх. от 30.10.2020

Директору ООО «ЛАИР»
Смирнову А.П.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» направляет Вам необходимые данные для оценки объектов недвижимого имущества в составе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением.

Объект	Назначение	Площадь, кв.м.	Этажность	Материал конструктивных элементов	Инженерные коммуникации	Сведения о кап. ремонте здания	Вход
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	Жилый дом с административными помещениями	Суммарная площадь Бизнес-центра «Кристалл» составляет 11 000 кв.м.	20	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы- цементно-бетонные, керамогранит.	Подключено объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны.	Нет необходимости	Вход ограничен
					Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.		



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д. 37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел.: (383) 210 50 20
Факс: (383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Бизнес-центр	Общая фактическая площадь всего бизнес центра составляет 19 631,1 кв.м. В бизнес-центре располагаются более 65 крупных и средних фирм. Средняя площадь офисного помещения в БЦ «Вознесенский» составляет 100 кв.м.	19	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы- цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.	Подключено объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации-подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Вентообладевшие, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен
---	--------------	--	----	--	---	-------------------	----------------

И.О. Генерального директора



Коваленко О.Ю.



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел: (383) 210 50 20
Факс: (383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Исх. от 30.10.2020

Директору ООО «ЛАИР»
Смирнову А.П.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» настоящим письмом уведомляет о том, что с момента последнего получения выписок из ЕГРН по объектам, указанным в нижеприведенной таблице – изменения в ЕГРН не вносились:

№ п/п	Объект	Дата выписки ЕГРН
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж-помещения: №№311-314,316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	28.04.2020
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371,373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	28.04.2020
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	28.04.2020
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	28.04.2020

И.О. Генерального директора



Ковлешенко О.Ю.



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел: (383) 210 50 20
Факс:(383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Исх. от 30.10.2020

Справка о балансовой стоимости объектов

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» подтверждает, что по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением АО УК «БКС», по состоянию на 30.10.2020 г. по правам аренды:

№ п/п	Права аренды	Балансовая стоимость, руб.
1	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005 г., кадастровый номер з/у: 66:41:07 01 013:0021, адрес з/у: ул. Тургенева - ул. Первомайская в г. Екатеринбург	0,00

по состоянию на 30.10.2020 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж-помещения: №№311-314,316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371,373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 898 179,46
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 897 396,90

И.О. Генерального директора



Коваленко О.Ю.

АО УК "БКС" Д.У. ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда"
 ИНН: 5407191291
 г. Екатеринбург, Кировский район
 Адрес а/у: ул. Тургенева - Первомайская
 Адрес арендатора: ул. Советская, 37,
 г. Новосибирск, 630099
 Лицевой счет: 90287

Приложение № 1
 к договору аренды земли
 № 7-879 от 16.09.2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2020 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1020-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 20.12.2018 № 903-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 12.12.2019 № 891-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66:41:0701013:0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	12 484,30
Коэффициент увеличения на 2015 г.:	1.0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.:	1.0740
Коэффициент увеличения на 2017 г.:	1.0400
Коэффициент увеличения на 2018 г.:	1.0400
Коэффициент увеличения на 2019 г.:	1.0430
Коэффициент увеличения на 2020 г.:	1.0300

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
55,50	Земельные участки, предназначенные для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки (за исключением земельных участков, указанных в пункте 64)	5,500	17.01.2020-31.12.2020 - Решение АС СО от 21.02.2014 № А60-39489/2013

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2020 г.	2 056,25	10.04.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 15/366 = 2056,25$
Февраль 2020 г.	3 975,41	10.04.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 29/366 = 3975,41$
Март 2020 г.	4 249,57	10.04.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
Апрель 2020 г.	4 112,49	10.04.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 30/366 = 4112,49$
Май 2020 г.	4 249,57	10.05.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
Июнь 2020 г.	4 112,49	10.06.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 30/366 = 4112,49$
Июль 2020 г.	4 249,57	10.07.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
Август 2020 г.	4 249,57	10.08.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
Сентябрь 2020 г.	4 112,49	10.09.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 30/366 = 4112,49$
Октябрь 2020 г.	4 249,57	10.10.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
Ноябрь 2020 г.	4 112,49	10.11.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 30/366 = 4112,49$
Декабрь 2020 г.	4 249,57	10.12.2020	$12484,30 \times 0,055 \times 1,0550 \times 1,0740 \times 1,0400 \times 1,0400 \times 1,0430 \times 1,0300 \times 55,50 \times 31/366 = 4249,57$
ИТОГО	47 979,04		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 47979,04 руб.

(Сорок семь тысяч девятьсот семьдесят девять рублей 04 копейки)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УСК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга). Банк получатель: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000049114011

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Л.А. Луканина


Тел.: 304-34-72


 Г.В. Денисов
 ИП

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для Объектов №№ 1, 2

Офис (В+), 130,9 м²
 в ЖК «Дипломат», Д/м №11, с/дм
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Гоголя, 57 №кадастр



130,9 м² 2 из 12 Свободно В+

Продается офисное помещение, 130,9 кв. м. Основные характеристики и преимущества помещения:

- располагается на 2ом этаже в ЖК Дипломат, в центральной части Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки;
- общая площадь второго этажа 801, 1 кв. м.;
- возможно увеличение площади;
- год постройки 2016;
- подземный паркинг, возможно аренда/продажа;
- кабинетная планировка;
- панорамное остекление;
- по всему этажу выполнен хороший ремонт;
- высота потолков 4, 2 метра;
- разрешенная мощность 44, 5 кВт;
- вентиляция: приточно-вытяжная, кондиционирование;
- охранно-пожарная сигнализация;
- система видеонаблюдения;
- хорошая транспортная доступность: в шаговой доступности остановки общественного транспорта не более 10 минут до станции метро "Геологическая";
- окружение: клубный дом Riviera, клубный дом Эверест, центральный офис Русской медной компании, Центр современного искусства Дендрологический парк;
- помещение частично сдано в аренду, что несет стабильный арендный поток;

14 500 000 Р
110 772 Р за м²

РБН
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1382 объекта

+7 958 718-67-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Купить производственное помещение - От собственника
1000м²
Арендный налог 281 250 руб. в месяц. Срок окупаемости - 6 лет. Потолок от 5 до 10 м.

14 500 000 Р
110 772 Р за м²

РБН
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1382 объекта


+7 958 718-67-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Купить производственное

Офис (В), 788 м²
в бизнес-центре «На Добролюбова»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Добролюбова, 16 №кадастр



788 м² 3 из 10 Свободно В

Продается этаж площадью 788 кв.м, находящийся на 3 этаже в здании центра по адресу: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова 16.

Помещение расположено в самой оживленной части города. Напротив располагается ТЦ Галвинч, БЦ Суворов, ТЦ Успенский и много других деловых объектов Екатеринбурга.

Легко добраться! Удобная транспортная доступность бизнес-центра на Добролюбова 16 обусловлена наличием метро, трамвайной ветки и другого общественного транспорта.

Хорошие соседи. В здании много крупных арендаторов, есть федеральные компании, например центр обучения сотрудников Сбербанка. На 3 этаже есть кафе!

Площадь на этаже сдана в аренду.

59 100 000 Р
74 883 Р за м²

RealCapital
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Еще 62 объекта

+7 922 030-02-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении указан контактный номер

Аренда производственных помещений - От собственника!
1000м²
Прямая аренда от 250 Р/м². Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м².

Аренда производственных помещений - От собственника!
1000м²
Прямая аренда от 250 Р/м². Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м².

Офис (B), 203,6 м²

в бизнес-центре «ГМ (Эф Эйс)»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Фурманова, 126 На карте

В избранное | Поделиться | Показать



7 фото



203,6 м² Площадь | 16 из 16 Этаж | Свободно Помещение | B Класс

УК RED рекомендует: идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Новый, универсальный, современный БЦ FM класса B, расположенный по адресу: Фурманова, 126.

Ключевые преимущества:

- чистовая отделка офисов;
- современное техническое оснащение;
- открытые/закрытые окна;
- высота потолков > 3 м;
- система приточно-вытяжной вентиляции с возможностью регулировки температур;
- открытое пространство идеальной геометрической формы;
- свободное назначение;
- современная дизайнерская отделка мест общего пользования;
- удобная прилегающая парковка для ваших гостей и партнеров

- развитая инфраструктура: в здании есть кафе, барбершоп, студия пилатеса, салон красоты и т.д.

Дополнительные преимущества от УК RED - скидки при полной оплате; беспроцентная рассрочка до 18 месяцев.

17 328 000 Р -

17,328 м² м²

Сидеть за столом не плати

Высвободить НДС

Имя: Специальный представитель

RED

Уполномоченный сотрудник

Имя: Илья

Имя: Илья

+7 958 607-88-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Занято

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло из объявления на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Ошеломляющие дома БарнХаус - Domaks

Издательство

Потрясающие дома в стиле БарнХаус. Строим с 2005 года. Гарантия 50 лет.

Проекты Цены Фотогалерея

+7 958 607-88-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Занято

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло из объявления на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Ошеломляющие дома БарнХаус - Domaks

Издательство

Потрясающие дома в стиле БарнХаус. Строим с 2005 года. Гарантия 50 лет.

Проекты Цены Фотогалерея

Офис (B+), 811 м²

в бизнес-центре «Манхэттен»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамма-Сибирка, 101 На карте

Длина: 13 м, ширина: 60 м, площадь: 1905 м², год: 10 лет, тип: торговля

В избранное | Поделиться | Показать



7 фото



811 м² Площадь | 17 из 17 Этаж | Свободно Помещение | B+ Класс

Продается офис оптимальной площади 811 м² с чистой отделкой в центре Екатеринбурга в бизнес-центре Манхэттен (бизнес-класс B+) ул. Мамма-Сибирка, 101. Офис: 642, 645. Продается 17-й этаж бизнес-центра: помещение арендаторов с верандой из окон открывается потрясающий вид на Екатеринбург. Высота потолка 3,3 м. Площадь: 811 м² + 179 м² веранда. Помещение обеспечено: отдельным лифтом с остановкой на 1-м и 17-м этажах, санузлом с разделением на зоны, панорамное остекление по всему периметру помещения. Чистовая отделка помещения позволит вам максимально сократить время на переезд и без проблем приступить к работе в новом офисе. Пол: керамогранит, стены: декоративная штукатурка. Для вас и ваших клиентов: развитая внутренняя инфраструктура бизнес-центра (кафе, ресторан, туристические фирмы, продуктовый супермаркет, салон красоты, агентства недвижимости, офис банка, магазин одежды и др.), круглосуточный подземный паркинг. БЦ Манхэттен расположен в комфортном центре города: в непосредственной близости от мест деловой активности (Арбитражный суд, Министерство строительства и развития инфраструктуры, МУГИСО) и остановок общественного транспорта, зеленых мест отдыха (Харитоновский парк). БЦ Манхэттен вошел в десятку лучших бизнес-центров Екатеринбурга по итогам Народной премии портала E1!

58 435 200 Р -

82,054 м² м²

Имя:

Андрей Кудряшов

Имя: Андрей

Имя: Андрей

+7 958 743-26-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Занято

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло из объявления на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Купить производственное помещение - От собственника

Издательство

Арендный платеж 201 250 руб. в месяц. Срок окупаемости - 6 лет. Площадь от 5 до 10 м.

О помещении Фото Контакты



Купить производственное помещение - От собственника

Издательство

Арендный платеж 201 250 руб. в месяц. Срок окупаемости - 6 лет. Площадь от 5 до 10 м.

О помещении Фото Контакты



Купить производственное помещение - От собственника

Издательство

Арендный платеж 201 250 руб. в месяц. Срок окупаемости - 6 лет. Площадь от 5 до 10 м.

О помещении Фото Контакты

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для Объектов №№ 3, 4

ekb.slan.ru/sale/commercial/241354688/

Офис (В+), 130,9 м²

4 ЖК «Дипломат», Дом №1, сдан
Свердловская область Екатеринбург р-н Ленинский мкр. Центр ул. Богдана 57 №4440

14 500 000 ₽
110 772 ₽ за м²


РБН

+7 958 718-67-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на СЛАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



130,9 м² 2 из 12 Свободно В+

Площадь Этаж Планирование Класс

Продан офисное помещение, 130,9 кв. м.
Основные характеристики и преимущества помещения:

- располагается на 2ом этаже в ЖК Дипломат, в центральной части Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки;
- общая площадь второго этажа 801, 1 кв. м. ;
- возможно увеличение площади;
- год постройки 2016;
- подземный паркинг, возможно аренда/продажа;
- кабинетная планировка;
- панорамное остекление;
- по всему этажу выполнен хороший ремонт;
- высота потолков 4, 2 метра;
- разрешенная мощность 44, 5 кВт;
- вентиляция, приточно-вытяжная, кондиционирование;
- охранно пожарная сигнализация;
- система видеонаблюдения;
- хорошая транспортная доступность: в шаговой доступности остановки общественного транспорта не более 10 минут до станции метро "Геологическая";
- окружение: клубный дом Ювита, клубный дом Зверест, центральный офис Русской медной компании, Центр современного искусства Дендрологический парк;
- помещение частично сдано в аренду, что несет стабильный арендный поток.

Купить производственное

ekb.slan.ru/sale/commercial/237774257/

Офис (В+), 461,9 м²

Свердловская область Екатеринбург р-н Кировский мкр. Центр Кузнечная ул. 79 №4440


35 000 000 ₽
75 734 ₽ за м²

И

+7 958 703-21-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на СЛАН. И оставьте отзыв после звонка.



461,9 м² 2 из 19 Свободно В+

Площадь Этаж Планирование Класс

Арт. 40677860 Продаётся универсальное помещение (возможен торг). Общая площадь: 461,9 кв.м. От собственника. Без комиссий для покупателей.

Характеристики и преимущества помещения:

- офис расположен на 2 - м этаже ЖК "Бажовский", имеет отдельный вход
- рядом с офисом расположены места общественного питания, студии красоты, банкоматы, отделения банков, медицинские центры, продовольственные и непродовольственные магазины
- имеются закреплённые парковочные места, есть парковка перед офисом
- современные системы видеонаблюдения с круглосуточной записью
- доступ 24 часа
- высота потолков 2,8 м
- выход на террасу площадью 22 кв.м. из помещения офиса
- два санузла на этаже
- выделенное место для кухни с водопроводом
- транспортная доступность
- возможно выполнение перепланировки
- офис полностью готов к работе, выполнен качественный ремонт
- готовый арендный бизнес
- срок окупаемости 10 лет
- возможное назначение помещения: офис для работы с клиентами, учебный центр, детский центр, банк, медицинский центр

Стоимость 35 000 000 без НДС, возможен торг при обсуждении условий покупки.

Ремонт офисов в СПб. От 3000 р/м2 - Строго в срок!

Офис-плановый центр

Ремонт офисов в СПб. Более 7 лет опыта + 140 выполненных проектов. Бесплатный замер!

Косметический ремонт Евроремонт Капитальный Демонтажный

Ирина Говелица всего


Объекты-аналоги для расчета арендной ставки для Объектов №№ 1, 2

ekb.cian.ru/rent/commercial/225268130/

Офис (В), 500 м²

в Бизнес-центре «Небо (Небо)»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский мкр. Центр ул. Народной воли, 65 На карте

● Геологическая - 5 мин. пешком



16 фото

500 м² **5 из 8** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдам в аренду офисное помещение, расположенное в БЦ Небо по адресу: г. Екатеринбург, ул. Народной воли, 65, 5 этаж.
Общая площадь - 500 кв.м.
Разделено на кабинеты.
Стоимость аренды - 900 рублей за кв.м. Без НДС.
ИП и клининг оплачиваются отдельно.

Номер объекта: 1/542355/43

450 000 Р/мес.
10 800 Р за м² в год

ИРЭ
Монолит
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 430 объектов

+7 958 718-33-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И оставьте отзыв после заказа

Аренда производственных помещений - От собственника!
Прямая аренда от 250 Р/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²
Бесплатный выезд фур
Доступ 24/7
Удобное расположение
Без комиссий

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И оставьте отзыв после заказа


Аренда производственных помещений - От собственника!

ekb.cian.ru/rent/commercial/204071321/

Офис (В), 500 м²

в Бизнес-центре «Парус»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский мкр. Центр ул. Радичева, 28 На карте

● Площадь 1905 года - 20 мин. на транспорте ● Геологическая - 17 мин. пешком



7 фото

500 м² **17 из 17** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдам в аренду офис в БЦ Парус, расположенный по адресу: ул. Радичева, 28. (Радичева-Московская)
Площадь 500 кв.м.

Стоимость аренды - 865 руб/кв.м с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Панорамное остекление
Удобное местоположение, центр города, до остановок транспорта менее 5 минут ходьбы пешком
Подземная и наземная парковки. Для клиентов платное парковочное пространство
Круглосуточная охрана
Система контроля доступа и видеонаблюдение
Источники бесперебойного питания

Номер объекта: 1/541395/43

432 500 Р/мес.
10 300 Р за м² в год

ИРЭ
Монолит
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 430 объектов

+7 958 718-33-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И оставьте отзыв после заказа

Аренда торговой площади - В центре мебели и интерьера
Торговыe площади
Новый современный центр мебели и интерьера КУБАТУРА. Один из крупнейших в Европе!
Свяжитесь с нами
Арендаторам О проекте
Расположение

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И оставьте отзыв после заказа

Аренда торговой площади - В центре мебели и интерьера
Торговыe площади
Новый современный центр мебели и интерьера КУБАТУРА. Один из крупнейших в Европе!
Свяжитесь с нами
Арендаторам О проекте
Расположение

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И оставьте отзыв после заказа

Аренда производственных помещений - От собственника!

Офис (В+), 140 м²

в бизнес-центре «Корин-центр»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Болшакова, 70. На карте

● Геологическая - 12 мин. пешком ● Чкаловская - 7 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



9 фото



140 м² 5 из 8 Свободно В+
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагается в аренду комфортный и представительный офис класса В+ общей площадью 140 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул.Большакова, 70, БЦ Корин-центр. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещения: - расположено на пятом этаже восьмипэтажного административного офисного здания, расположенного на пересечении улиц Большакова и Чкалова. - 2грузопассажирских лифта SIGMA - полы- ковролин ,стены- обois потолок -подвесной "Амстронг", окна-стеклопакеты. - кабинетная планировка, стеклянные перегородки. - серверная с охлаждением и вытяжкой - места общего пользования на этаже. - центральная система приточно-вытяжной вентиляции кондиционирования - система видеонаблюдения на этажах - высота потолков 2,9 метра - гостевой паркинг бесплатно, арендатору закреплены 3 машиноместа (стоимость 2500р/ мес.д.) - круглосуточная служба безопасности, пропускная система, доступ 24/7. - дополнительно оплачивается элэнергия по приборам учета и клининг(65 р/м2) Подходит под офис банка, представительство страховой, транспортной компании. Стоимость - 1200 руб./кв.м.

168 000 Р/мес. ↘

14 800 Р за м² в год

ИД:

ID 48335592

Актуальность информации

+7 958 703-00-08

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Показать в объявлении только актуальный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать объявление

Дмитрий Колдин
Нет отзывов



Аренда производственных помещений - От собственника!

kolbin76.com

Прямая аренда от 250 Р/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Бесплатный выезд фур
Доступ 24/7

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Показать в объявлении только актуальный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Дмитрий Колдин
Нет отзывов



Аренда

Офис (В), 166 м²

в бизнес-центре «Арена»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 49. На карте

● Геологическая - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



9 фото



166 м² 6 из 10 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается в аренду офисное помещение 155,7 кв.м. в БЦ Арена от собственника. Стоимость 950 руб. кв.м. без НДС. Современный офис, цена которого включает в себя также важные услуги, как круглосуточное обеспечение безопасности и круглосуточный ресепшн. Кроме того здание оснащено эффективной системой вентиляции и кондиционирования воздуха, автоматического пожаротушения, выделенными линиями телефонной связи и Интернета. На территории БЦ Арена имеются наземная и подземная парковки. Современный бизнес-центр Арена в Екатеринбурге расположен в очень удобном месте: практически в центре города, в непосредственной близости от станции метро Геологическая (2 минуты пешком), у транспортной развязки улиц Велинского, Дзержинской, Куйбышева и 8 Марта. Немподалеку от него находится крупнейший в Екатеринбурге торгово-развлекательный центр Гринвич

157 700 Р/мес. ↗

11 800 Р за м² в год

ИД 10018692

+7 909 023-95-90

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Аренда производственных помещений - От собственника!

kolbin76.com

Прямая аренда от 250 Р/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Бесплатный выезд фур
Доступ 24/7

Удобное расположение
Без комиссий

Похожие объявления



Аренда производственных помещений - От собственника!

kolbin76.com

Прямая аренда от 250 Р/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Бесплатный выезд фур
Доступ 24/7

Удобное расположение
Без комиссий

Объекты-аналоги для расчета арендной ставки для Объектов №№ 3,4

ekb.cian.ru/rent/commercial/166719558/

Офис (В), 103,3 м²

в бизнес-центре «Вознесенский»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский мкр. Центр, Первомайская ул. 15 На карте

• Дремлю - 17 мин. пешком • Площадь: 1905 года - 18 мин. пешком

82 640 Р/мес. ↑

9 600 Р за м² в год

Ссылка на мониторинг цен

Выявлены эксплуатационные расходы НДС без комиссии

ID 10818691


+7 958 719-96-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Дзенит

В объявлении указана ориентировочная стоимость

Позвоните на сайте, чтобы узнать больше об объекте по адресу и ознакомиться с фото и видео

Написать сообщение



103,3 м² Площадь

16 из 19 Этаж

Свободно Помещение

В Класс

Сдается в аренду офисное помещение от собственника в бизнес-центре "Вознесенский", угол улиц Первомайская и Турганова. Стоимость 800 руб./кв.м. без НДС. Офисы на 15 и 16 этажах. От 40 кв.м. и более.

- *Централизованная приточно-вытяжная система.
- *Тр телефония, Интернет.
- *Есть лифтовый паркинг.
- *Три скоростных лифта.

В помещении выполнена чистовая отделка. Возможна перепланировка помещений.

Видовые офисы в аренду

Метро: Боткин

Петроградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, законот.

О компании Фотографии БЦ Контакты

Подбор коммерческих помещений в ЖК

Видовые офисы в аренду

Метро: Боткин

Петроградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, законот.

О компании Фотографии БЦ Контакты

ekb.cian.ru/rent/commercial/236347788/

Офис (В), 574 м²

в бизнес-центре «Вознесенский»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский мкр. Центр, Первомайская ул. 15 На карте

• Дремлю - 17 мин. пешком • Площадь: 1905 года - 18 мин. пешком

459 200 Р/мес. ↑

9 600 Р за м² в год

Новосёл-Коммерц

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года


Без 403 объектов

+7 958 718-32-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Дзенит

В объявлении указана ориентировочная стоимость

Позвоните на сайте, чтобы узнать больше об объекте по адресу и ознакомиться с фото и видео



574 м² Площадь

16 из 19 Этаж

Свободно Помещение

В Класс

Сдаю 16 этаж БЦ "Вознесенский"

В собственности целиком весь этаж.

Сделан новый ремонт.

Доступ от лифтовой зоны можно организовать по карточкам доступа.

В здании центральные приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование (управление раздельно, 1 пункт на 4 этажа).

В коридоре система дымоудаления, в офисе спринклерная система пожаротушения.

Электропроводность 45 кВт.

Коммунальные платежи и эксплуатация включены. Дополнительно электроэнергия, уборка.

Помещения под офис в аренду

Метро: Боткин

Метро Балтийская. Площадь от 16,5 до 483,9 м². От собственника. От 1000 руб/м² в месяц.

Свободные офисы Премущества Контакты

Помещения под офис в аренду

Метро: Боткин

Метро Балтийская. Площадь от 16,5 до 483,9 м². От собственника. От 1000 руб/м² в месяц.

Свободные офисы

ekb.cian.ru/rent/commercial/233939627/

Офис (В+), 328 м²

в бизнес-центре «Консул»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Карла Либкнехта, 22. На карте

328 000 ₽/мес. ⁺
12 000 ₽ за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

ID 53150414
Без 2 объявления

+7 958 719-11-37

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Вайбер, Зенит и в облачные почтовые ящики (Яндекс.Почта)

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН. И держите глаза на сайте онлайн

Посмотреть фото

328 м² Площадь
6 из 7 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

Сдам офис 328 м², на 6 этаже БЦ Консул. Офисное помещение состоит из 6 комнат, имеет помещение кухни, оборудовано видеонаблюдением, домофоном с видеоглазом. Отличный ремонт. Шикарный вид из окон.

Видовые офисы в аренду
Питерградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, звоните!
Позвоните
Фотографии БЦ Контакты

ekb.cian.ru/rent/commercial/240309414/

Офис (В), 462 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, Музничная ул., 79. На карте

300 300 ₽/мес. ⁺
7 800 ₽ за м² в год

Мирь
Мирь Офис в Екатеринбурге
Аккредитованная компания
Без 9% комиссии

+7 958 703-21-78

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Вайбер, Зенит и в облачные почтовые ящики (Яндекс.Почта)

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на ЦИАН. И держите глаза на сайте онлайн

462 м² Площадь
2 из 14 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Арт. 35141654 Сдается в аренду офисное помещение площадью 462 кв.м. От собственника. Без комиссии для арендатора

Характеристики и преимущества помещения:

- офис расположен на 2 - м этаже ЖК "Бажовский", имеет отдельный вход
- рядом с офисом расположены места общественного питания, студии красоты, банкоматы, отделения банков, медицинские центры, продовольственные и непродовольственные магазины
- имеются заперленные парковочные места, есть парковка перед офисом
- современные системы видеонаблюдения с круглосуточной записью
- доступ 24 часа
- высота потолков 2,8 м
- видна на террасу площадью 22 кв.м. из помещения офиса
- два санузла на этаже
- выделенное место для кухни с водопроводом
- транспортная доступность
- возможно выполнение перепланировки
- офис полностью готов к работе, выполнен качественный ремонт

Условия аренды офиса: 650 рублей (без НДС) + оплата коммунальных услуг


Подходит под офис, выставочный зал, офис для работы с клиентами, учебный центр, детский центр, банк, магазин

Подбор коммерческих помещений в ЖК
Под свой бизнес, перепродажу, аренду. Эксперты с многолетним опытом на рынке СПб

Видовые офисы в аренду
Питерградский р-н.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для земельного участка

Коммерческая земля, 0,22 га
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Зымаши
 • Уралмаш - 2 мин. пешком



0,22 га
Площадь

Земли промышленности (можно изменить)
Категория

Продается земельный участок площадью 2271 кв. м. в Орджоникидзевском районе г. Екатеринбурга под строительство Медицинского центра. ТУ получены, ГПЗУ получен. У собственника готов проект 4-х этажного здания: Медицинского центра с подземной автостоянкой, которое он может построить. Земля в аренду. Идеальная транспортная развязка, рядом метро Уралмаш, остановки всех видов транспортных средств. Возможен перевод под строительство жилого здания.

35 000 000 Р
 239 000 руб за кв. м
 К. Лодыгин, 10 объектов в базе
 УСН

ID 30937473
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Баз 5 объектов

+7 958 719-52-90
+7 958 719-98-59

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону 8-800-100-0000

Посмотрите, сколько это можно стоить объектов по Уралмаш - 10 объектов в базе


[Позвонить собственнику](#)

Открой свою легкую ЦЕХ85 - Прибыль от 229 т/мес на старте
[В.Ильин](#)
 Один из самых успешных проектов Петербурга. 4 года работы, 70 точек по городу

Прочитано Бизнес-идеи Франчайзинговое ПРАКТИКУМ Связаться с нами

Коттеджный поселок «Светлый Парк»

Коммерческая земля, 10 сот.
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Верх-Исетский, мкр. Широкая Речка, ул. Феофанова
 3 На карте



10 сот.
Площадь

Участок поселений (можно изменить)
Категория

Продан участок 10 соток под магазин. В окружении планируется комплексная жилая застройка. Подробнее по телефону. Участок в собственности.

10 000 000 Р
 3 000 000 Р за сот.

Иванов Иван
 Павел Жуков
 101 Отзывы (1 д.)
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2004 года
 Баз 29 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Позвонить собственнику](#)

Хочешь свой бизнес?
[В.Ильин](#)
 Открой свой выжарочный ЦЕХ85. Прибыль от 229 тыс. руб на старте, 100% сопровождение.

Прочитано Бизнес-идеи Франчайзинговое ПРАКТИКУМ Связаться с нами

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*интересное
предложение!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 28056
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "ЛАИР"

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

о том, что

Городецкая Татьяна Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 30.06.2017 года за
регистрационным номером № 2457**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.01.2019 г.

Дата составления выписки 28.01.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 557330

Настоящий диплом выдан

Сватые *Александровне*
Городицкой
(фамилия, имя)

в том, что он(а) с *24* сентября *2017* по *10* июля *2018* г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) *Мексикоселевом*
институте левыхых сварщиков *Санкт-Петербург*
(наименование образовательного учреждения)
сего учреждения по *политехнического университета*
по *программе "Высшая квалификация "Высшая*
инженерии" специальности "Высшая
экономики предпринимательства (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *10* июля *2018* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Городицкой*
(фамилия, имя, отчество)

Сватые *Александровны*
на ведение профессиональной деятельности в сфере *сварка*
специальности "Предприниматель (бизнеса)"



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Городицкой
(фамилия, имя, отчество)

Город *Санкт-Петербург*

Диплом является государственном документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *10/190*

Мин. Образов. 1206

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000248-1

« 03 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Городецкой Татьяне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 03 » октября 2017 г. № 12

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » октября 20 20 г.





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

30.06.2017 г.

№ 2457

**Городецкая
Татьяна Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 30.06.2017 г.
Реестровый номер 2457

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.06.2017 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001527

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/18/ГОоц№100898

с учетом Доп. соглашения №1 от 01.08.2019г., Доп. соглашения №2 от 16.12.2019г.,

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) и лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Городецкая Татьяна Александровна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки;
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1, ДС№2
7. Срок страхования	с «29» июня 2018 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «23» мая 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100898 от 29.05.2018г. Пролонгация Договора СПФ/16/ГОоц№100490 от 08.12.2016г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д.9, кв.56


12. Дата выдачи полиса «16» декабря 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

М.П. Чеканов А.И./

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Городецкая Т.А.

/Городецкая Т.А./

ПОЛИС e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
 причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**
 СПФ/18/ГОоц№100971


 С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,
 Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее - Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК: Санкт-Петербургский филиал
 Директор Санкт-Петербургского филиала
 ООО РСО «ЕВРОИНС» ОБЩЕСТВО
 «ЕВРОИНС»

 Чеканов А.И. /
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «ЛАИР»
 Директор

 М.П. / Смирнов А.П. /