



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-35509/21

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 — 15.05.2021

дата составления отчета об оценке — 15.05.2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

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

Москва
2021

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 35 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 №2 от 06.05.2021 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 15.05.2021 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.	35 960 000
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.	38 330 000
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.	11 210 000
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.	11 180 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	490 000

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.....	12
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
3.5. Сведения о независимости	12
4. Применяемые стандарты оценки	14
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	15
5.1. Основные допущения	15
5.2. Особые допущения.....	16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	18
7. Описание Объекта оценки.....	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	21
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	29
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	29
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	31
7.6. Фотографии Объекта оценки	32
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	35
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
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.....	49
10. Затратный подход.....	51
11. Сравнительный подход.....	52

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	53
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	58
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	60
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	60
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	61
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	62
11.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	66
12. Доходный подход	72
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	72
12.2. Потенциальный валовой доход	73
12.3. Потери от недозагрузки и неплатежей	81
12.4. Операционные расходы.....	81
12.5. Чистый операционный доход	82
12.6. Коэффициент капитализации.....	82
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	83
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	84
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	85
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	85
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки	85
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	87
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки.....	87
14. Сертификат стоимости	88
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	89
15.1. Нормативные документы	89
15.2. Методические материалы.....	89
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	90
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	91
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	115
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	127

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 №2 от 06.05.2021 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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); - 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); - 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); - 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); - 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) 			
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	36 183 069	35 089 472
Объект № 2	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	38 529 675	37 516 456
Объект № 3	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	11 487 527	10 114 568
Объект № 4	Весы при согласовании	обоснован	0,8	0,2
	Результат оценки	отказ	11 451 962	10 081 260
Объект № 5	Весы при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	491 006	отказ
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, без НДС, с учетом округления, руб.			
Объект № 1	35 960 000			
Объект № 2	38 330 000			
Объект № 3	11 210 000			
Объект № 4	11 180 000			
Объект № 5	490 000			
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 № 2 от «05» мая 2021 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 литер 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 №2 от «05» мая 2021 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

организации оценщиков, членом которой является оценщик	оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0057 от 20.11.2009 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб18/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020 г.и ДС №1 от 18.01.2021 г. Период страхования с 01.01.2021 по 30.06.2022 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	006974-1	26.03.2018 г.

13. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «6» мая 2021 года, окончание оказания услуг «15» мая 2021 года.

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

Заказчик:

Исполнитель



Ковлешенко О.Ю.



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	Матвеева Ольга Дмитриевна
Номер контактного телефона	(812) 615-85-54
Место нахождения Оценщика	Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Адрес электронной почты оценщика	mail@лаир.рф
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действующим членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0057, дата регистрации 20.11.2009
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика/Полис страхования	Оценщик застраховал свою гражданскую ответственность оценщика в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020 с учетом ДС №1 от 18.01.2021. Период страхования с 01.01.2021 по 30.06.2022
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006974-1 от 26.03.2018 (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) продлены сроки действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. Срок действия квалификационного аттестата по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» продлевается до 26.07.2021 ¹⁾)

¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_349481/5060ff52015d86728ee4e1e14cfceb85e8043dfe/

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): Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. МО
Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-
Н, ком. 15.

Почтовый адрес: Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. МО
Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-
Н, ком. 15.

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 Матвеева О.Д. 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 Матвеева О.Д. 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 Матвеева О.Д. 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 N40940), 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 — 15.05.2021).
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

МСО², 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 08.05.2021 № 99/2021/391975423 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 08.05.2021 № 99/2021/391975423 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.

² 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 справедливая³ 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 МСО⁴, 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

³ см. Раздел 5.2 Отчета

⁴ 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 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

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

1. Выписка из ЕГРН от 08.05.2021 № 99/2021/391975423.
2. Выписка из ЕГРН от 08.05.2021 № 99/2021/391972623.
3. Выписка из ЕГРН от 08.05.2021 № 99/2021/391971558.
4. Выписка из ЕГРН от 08.05.2021 № 99/2021/391973967.
5. Выписка из ЕГРН от 12.05.2021 № 99/2021/392493449.
6. Справка о балансовой стоимости от 12.05.2021.
7. Приложение 1 к договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
8. Информация по объектам от 06.05.2021.

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. Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок приведена только частично в связи со значительным объемом. Полностью копия данного документа хранится в архиве Оценщика и может быть предоставлена по требованию.

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

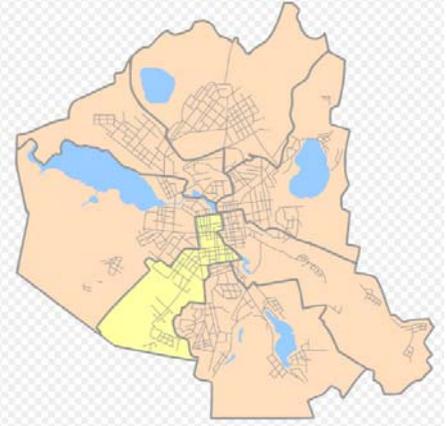
Показатель	Описание
Название региона	Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) — административный центр Свердловской области, четвертый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России
Расположение на карте России	
Расположение Краткое описание	Город расположен 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.	1 495 066
Плотность населения, чел./кв. км	3194,59
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

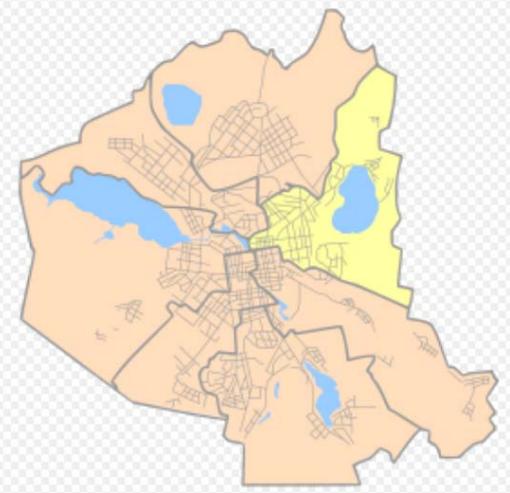
Таблица 4. Описание района расположения Объекта № 1 и № 2

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.

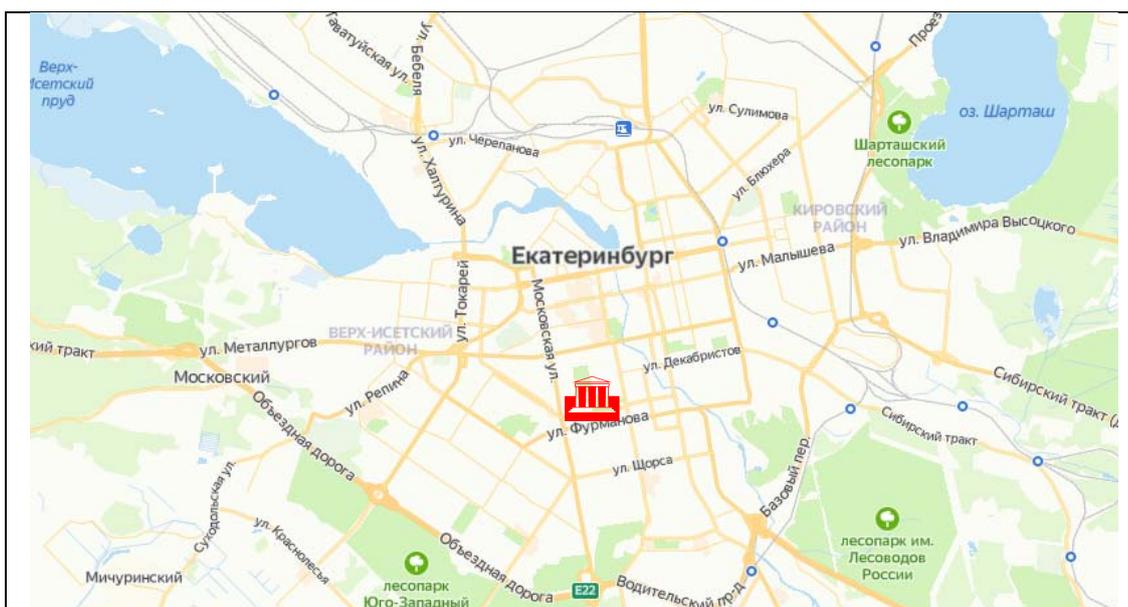


Рис. № 1. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — ).

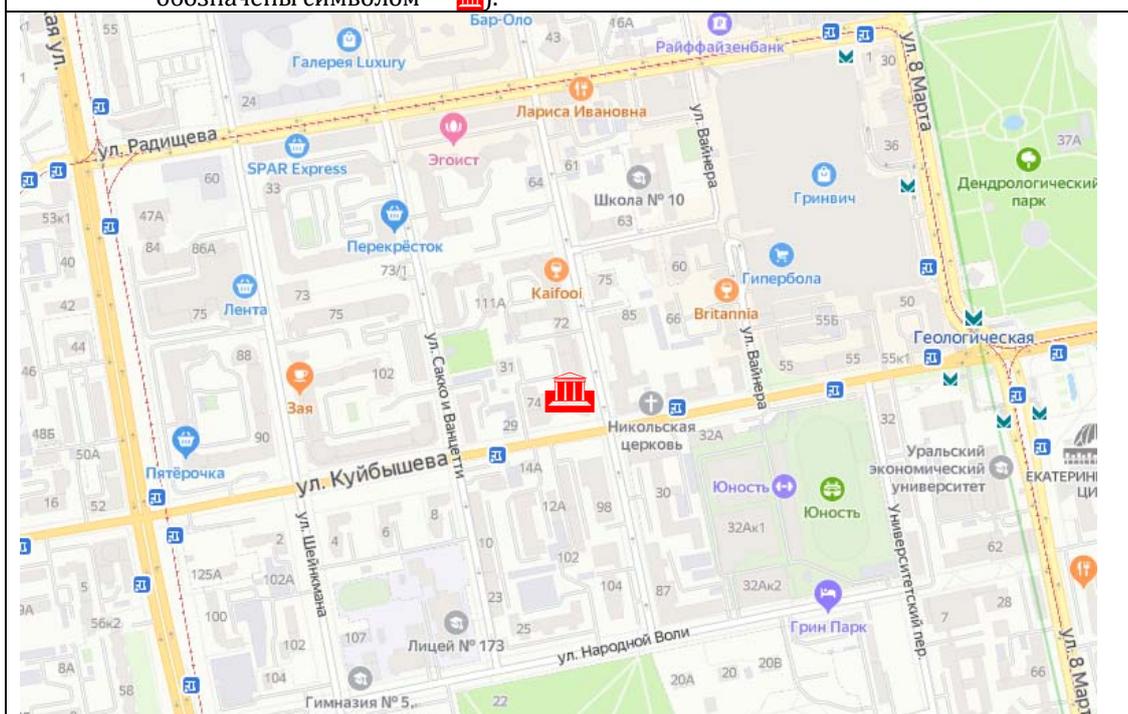


Рис. № 2. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — ).

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.

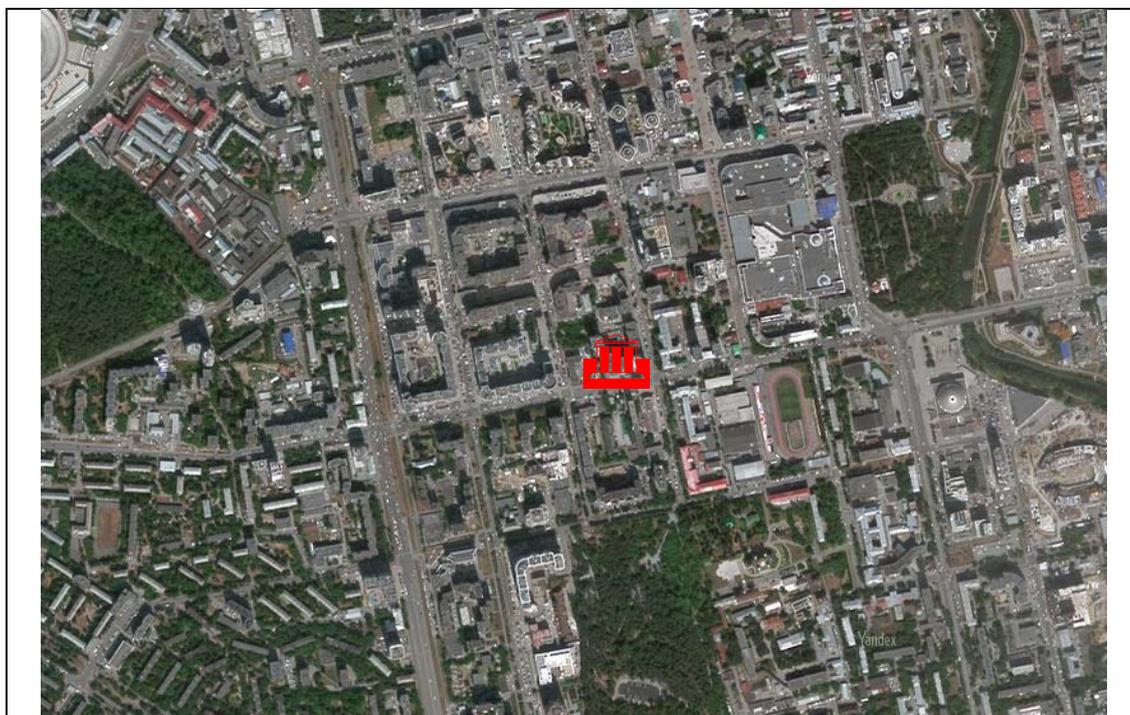


Рис. № 3. Локальное местоположение и ближайшее окружение Объектов оценки (Объекты оценки №1 и №2 обозначены символом — ).

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.

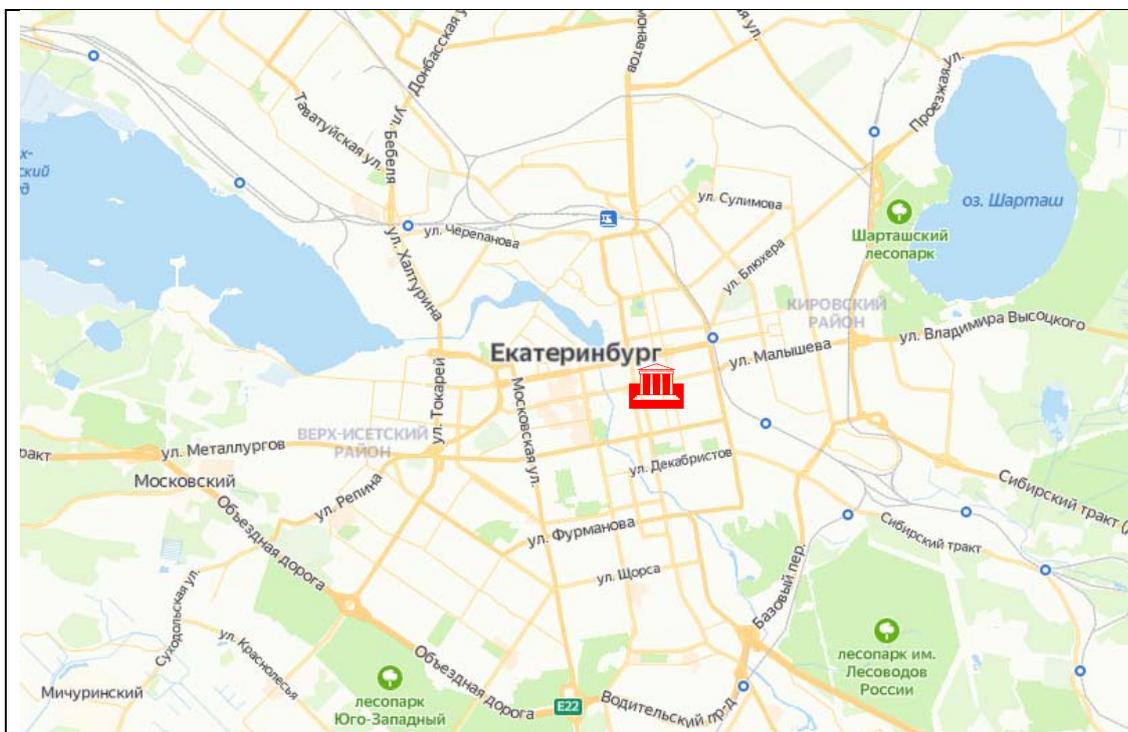
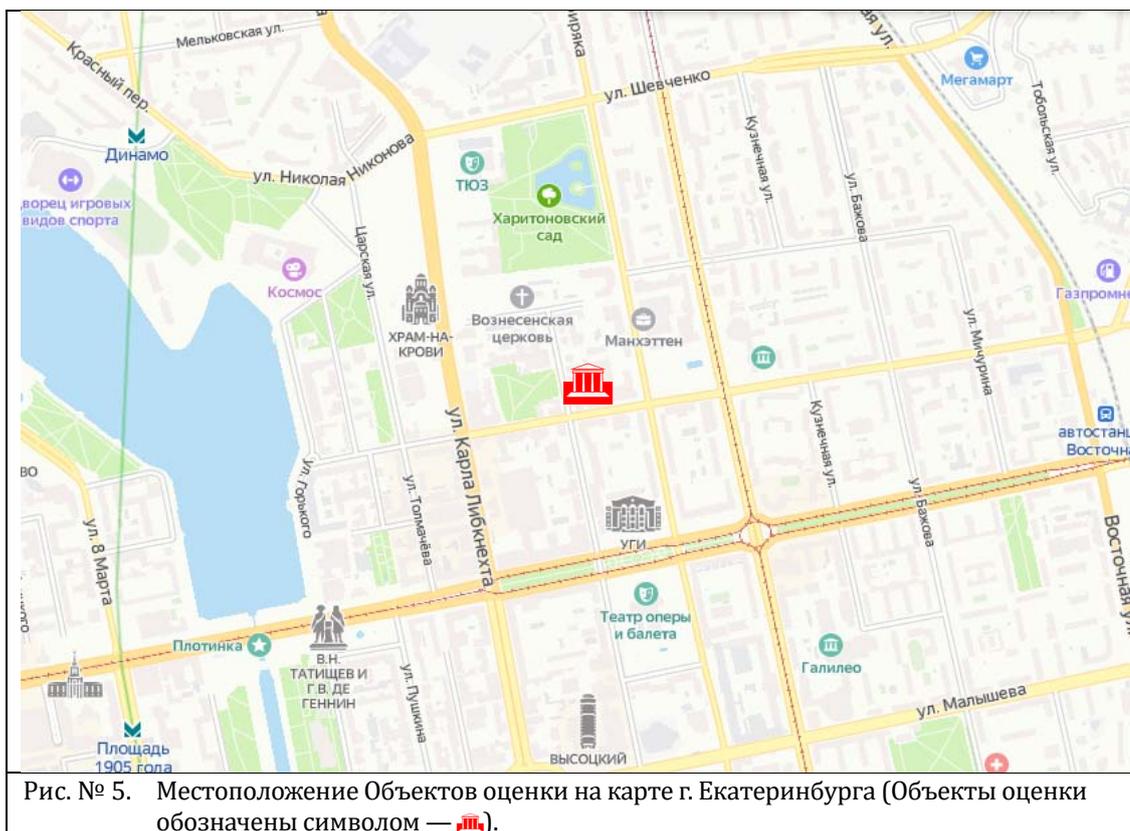


Рис. № 4. Местоположение Объектов оценки на карте г. Екатеринбурга (Объекты оценки обозначены символом — ).



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.

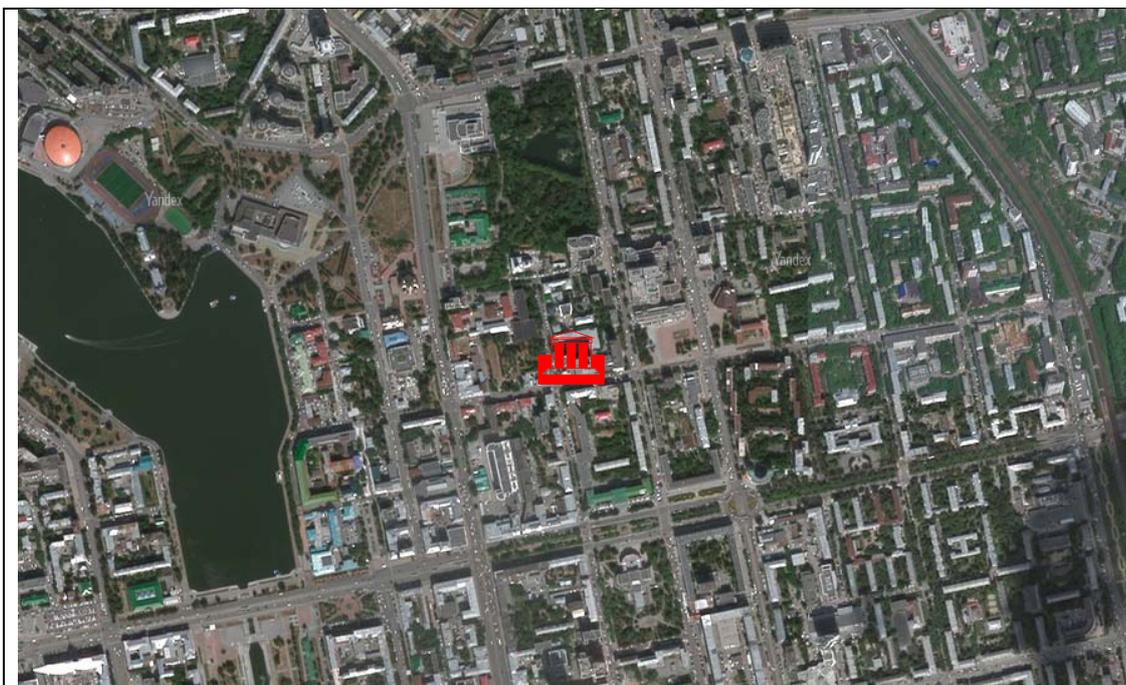


Рис. № 6. Локальное местоположение и ближайшее окружение Объектов оценки (Объекты оценки №1 и №2 обозначены символом — ).

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 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 08.05.2021 № 99/2021/391975423 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 2021 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	

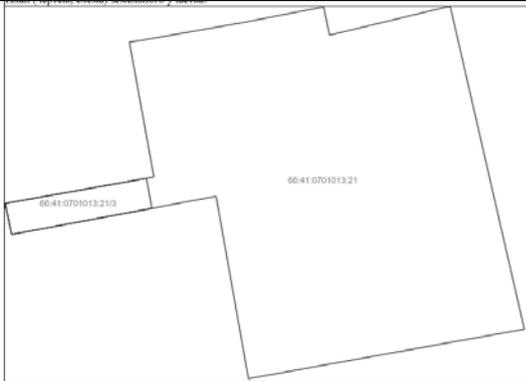
Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых объектов соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

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, являющиеся 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 относится 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

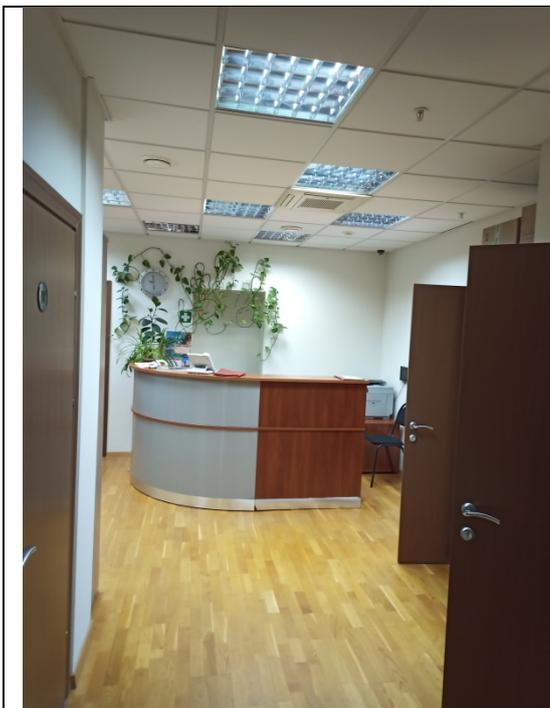


ФОТО № 5.Состояние внутренней отделки



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

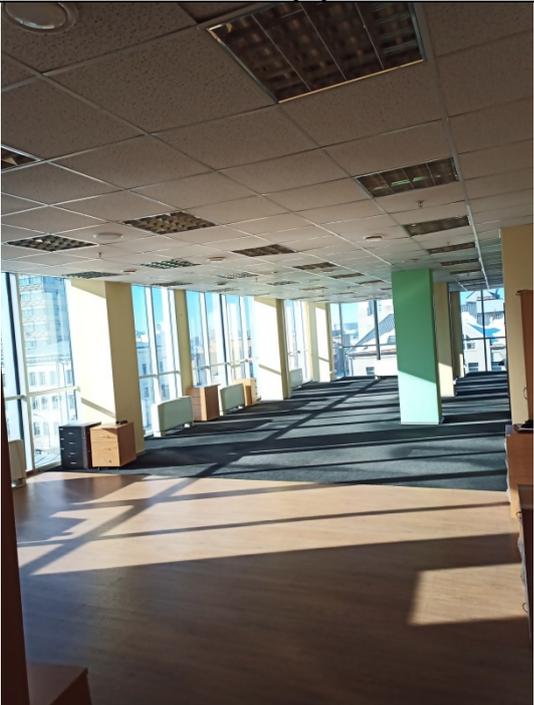


ФОТО № 11.Состояние внутренней отделки



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-МАРТ
2021 ГОДА⁵**

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 ¹⁾	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 ²⁾	98,6	102,1

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 ³⁾	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 ³⁾	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8

3) Предварительные данные.

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

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

⁵ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/5i6bShA4/oper-03-21.pdf>

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2021 ГОДА⁶

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Наименование показателя	Март 2021 г.	Январь-март 2021 г.	Март 2021 г. в % к		Январь-март 2021 г. в % к январю-марту 2020 г.	Справочно	
			марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	январь-март 2020 г. в % к январю-марту 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	107,0	123,1	99,0	100,5	104,5
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млрд. руб.	12,8	32,9	87,9	117,9	84,7	x	x
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	96,7	267,9	88,0	112,2	87,2	103,1	102,6
Оборот общественного питания, млрд. руб.	3,9	10,5	90,7	114,5	82,5	93,4	101,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	32,3	91,0	89,4	103,8	90,0	100,5	101,8
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн. тонно-км	716,4	1 883,3	141,2	122,7	в 1,5 р.	131,9	127,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	x	x	112,7	101,4	111,2	104,0 ⁵⁾	103,9 ⁵⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ³⁾ , тыс. чел.	108,1 ⁶⁾	x	119,3 ⁹⁾	93,8 ⁹⁾	x	87,5 ⁹⁾	x
Численность граждан, признанных безработными (на конец месяца) ⁴⁾ , тыс. чел.	69,6	x	в 3,1 р.	74,6	x	85,6	x
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	1461,3 ⁶⁾	1461,2 ⁷⁾	98,4 ⁸⁾	100,0 ⁹⁾	98,8 ¹⁰⁾	100,7 ⁸⁾	100,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника							
номинальная, руб.	43 413 ⁶⁾	43 264 ⁷⁾	106,0 ⁸⁾	100,7 ⁹⁾	105,2 ¹⁰⁾	106,7 ⁸⁾	108,2 ¹⁰⁾
реальная	x	x	100,3 ⁹⁾	99,8 ⁹⁾	99,8 ¹⁰⁾	104,3 ⁹⁾	105,6 ¹⁰⁾
Индекс потребительских цен	x	x	105,9	100,5	105,5	102,5	102,5
Введено жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв.м общей площади	180,7	562,4	96,0	85,3	141,6	x	x
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	132,2	335,3	в 1,5 р.	111,3	135,9	x	x

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), предварительные 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 уточнены.

⁶⁾ Данные за февраль 2021 г.

⁷⁾ Данные за январь-февраль 2021 г.

⁸⁾ Февраль 2021 г. и февраль 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

⁹⁾ Февраль 2021 г. в % к предыдущему месяцу.

¹⁰⁾ Январь-февраль 2021 г. и январь-февраль 2020 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

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://gks.ru/region/doc1165/Main.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 — 70 000-100 000 руб./кв.м;
 - ✓ для объекта №5 — 11 000-29 000 руб./кв.м;
- ❑ цены предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для объектов №1 и №2 — 860-1 200 руб./кв.м/мес.;
 - ✓ для объектов №3 и №4 — 750-1 000 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 portalу Statrielt, скидка на торг при продаже и аренде офисных помещений⁷ может составлять 4-9% (в среднем — 6%), скидка на торг при продаже земельных участков⁸ может составлять 1-12% (в среднем — 6%).

Копии интернет страниц приведены на рисунках ниже.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	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 инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,93	0,90	0,92	0,89	0,87

Рис. № 8. Величины скидок на торг для объектов коммерческой недвижимости

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,88	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
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	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
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	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
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	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
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	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,91	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,98	0,88	0,90	0,87	0,84

Рис. № 9. Величины скидок на торг для земельных участков

Таблица 12. 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)	май (до даты оценки) 2021			
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. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	138,10	500,00	241,90	1 058,80
Тип входа	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Этаж расположения	2	6	4	1, 2
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	13 800 000	35 000 000	22 000 000	90 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	99 928	70 000	90 947	85 002
Контактная информация	тел.: (958) 719-52-26	тел.: (936) 699-96-28	тел.: (958) 703-55-88	тел.: (958) 703-21-85
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246654019/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/244805096/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253273178/

Таблица 13. 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)	май (до даты оценки) 2021	май (до даты оценки) 2021	май (до даты оценки) 2021	май (до даты оценки) 2021
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. Бажова, 70	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54
Район города	Кировский	Ленинский	Кировский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/18 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	232,00	500,00	418,00	1 058,80
Тип входа	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Этаж расположения	3	6	11	1, 2
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	17 500 000	35 000 000	33 400 000	90 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	75 431	70 000	79 904	85 002
Контактная информация	тел.: (958) 718-98-19	тел.: (936) 699-96-28	тел.: (958) 607-99-83	тел.: (958) 703-21-85
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/1/253988885/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246654019/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/254550366/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253273178/

Таблица 14. Цены предложений объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом №5

Характеристика объектов	№1	№2	№3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	май (до даты оценки) 2021	май (до даты оценки) 2021	май (до даты оценки) 2021
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 14	г. Екатеринбург, ул. Левитана, 237
Расположение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальная жилая застройка
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 271,0	523,0	945,0
Назначение земельного участка	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Инженерная оснащенность	возможно подключение	возможно подключение	возможно подключение
Наличие строений	свободный	свободный	здание под снос
Наличие проекта	есть	есть	нет
Цена предложения, руб.	35 000 000	15 000 000	10 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	15 412	28 681	11 534
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/243889285/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/200233105/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255397932/

Таблица 15. 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)	май (до даты оценки) 2021			
Передаваемые имущественные права	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. Горького, 63
Район города	Октябрьский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком	Геологическая/15 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	185,1	500,0	140,0	250,0
Тип входа	отдельный	общий	общий	общий
Этаж расположения	1	17	5	4
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	1 100	865	1 200	1 000
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	1 100	865	1 200	1 000
Контактная информация	тел.: (901) 249-07-60	тел.: (958) 703-21-85	тел.: (958) 703-00-08	тел.: (958) 718-89-86
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255678255/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/204071321/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233349378/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/254718493/

Таблица 16. 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			
Передаваемые имущественные права	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, 101
Район города	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 1905 года/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, кв.м.	107,0	800,0	328,0	146,2
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	15	9	6	7
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	1 000	1 000	750
Коммунальные платежи (КП)	нет	включены кроме эл-ва	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	960	922	1 000	750
Контактная информация	тел.: (958) 719-96-19	тел.: (958) 703-00-08	тел.: (958) 719-11-37	тел.: (982) 720-30-84
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/253984601/
Примечание	в объявлении указана стоимость 800 руб./кв.м/мес. без НДС	-	-	-

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

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА⁹¹⁰

В целом можно сказать, что уровень ставок аренды и заполненности объектов за год существенно не изменился. Спрос на рынке офисов Екатеринбурге незначительно сократился. Годовой баланс поглощения качественных площадей (классов «А», «В+», «В») составил 41 тыс. кв. м. в 2020 году, против 45 тыс. кв. м. в 2019 году. В лучшие для рынка 2012-2013 годы показатель достигал 100-120 тыс. кв. м.

Если говорить о динамике предложения, то можно отметить сокращение количества активно строящихся площадей в офисных комплексах. За второе полугодие 2020 года этот показатель уменьшился в два раза, до величины 28 тыс. кв. м., в результате сдачи в эксплуатацию 34 тыс. кв. м., из которых только 16 тыс. кв. м. — площади, поступившие на рынок.

В то время как последние из активно строящихся бизнес-центров вводятся в эксплуатацию, новых проектов монофункциональных офисных объектов практически не закладывается. Ни активизация рынка, ни рост доходности от инвестирования в офисную недвижимость в сравнении с банковскими депозитами не могут запустить развитие этого рынка. Причины здесь не только в изменении структуры экономики, но и в том этапе, на который вывел рынок офисов его системный кризис: это этап, когда количественные изменения переходят в качественные.

Понятие бизнес-центра или офисного комплекса размывается. Рынок офисных пространств постепенно перетекает в многофункциональную среду в составе жилых комплексов. Реализовывать проекты коммерческой недвижимости логичнее всего становится для девелоперов, работающих в жилищном секторе: они сами создают продукт и рынок сбыта для него. Строительство объектов исключительно офисного назначения остается для крупных компаний, использующих площади для собственной эксплуатации.

Среди действующих офисных объектов углубляется процесс качественного расслоения. Масса лотов, предлагаемых на рынке, не меняется на протяжении лет: это крупные площади в офисных комплексах класса «В», морально и физически устаревающих. Оставляемые крупными компаниями, они требуют финансовых вложений для возвращения в оборот. Следом за крупными резидентами, а также под влиянием санитарных ограничений уходят из таких зданий объекты инфраструктуры, бытовых услуг, а это уже ударяет по сбалансированности функционального состава резидентов.

Качество офисного комплекса как объекта инвестирования снижается, а значит, дальнейшая судьба массы офисных площадей «нижней границы» класса «В» более чем туманна.

Пандемия — это лишь звено в общей цепочке развития рынка, которая ведет к изменению качественного подхода к пониманию рабочих пространств. В результате этих изменений превалирующим фактором их классификации должны стать внешняя среда и идея, то есть те продукты, которые сейчас активно учатся продавать девелоперы жилых проектов.

Средние цены и ставки аренды по районам г. Екатеринбурга приведены на рисунках далее.

⁹ <http://urbc.ru/1068101052-konstantin-oktaev-o-situacii-na-rynke-ofisnoy-nedvizhimosti-ekaterinburga.html>

¹⁰ <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>

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
*Без учета классифицированных объектов.				

Рис. № 10. Цены предложения помещений* офисного назначения по районам Екатеринбурга. 3 кв. 2020 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Медианное значение
Ленинский	229	2000	637	636
Верх-Исетский	227	1623	619	593
Октябрьский	182	1567	589	545
Чкаловский	118	1818	545	500
Кировский	142	1182	517	545
Железнодорожный	182	1299	483	500
Орджоникидзевский	195	1000	477	466
*Без учета классифицированных объектов.				

Рис. № 11. Ставки аренды на помещения офисного назначения по районам Екатеринбурга. 3 кв. 2020 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА¹¹

В сегменте земель для размещения объектов торгового, офисного назначения средневзвешенный удельный показатель цен составил 559,7 тыс. руб./сот. (-10% к прошлому периоду). На открытом рынке предлагались земельные участки по ценам от 110,9 тыс. руб./сот. до 3,8 млн. руб./сот.

Значительная положительная динамика зафиксирована в Орджоникидзевском районе — 42%, что связано с выходом на рынок участка площадью 5,8 сот. за 2,07 млн. руб./сот.

Существенное снижение средневзвешенной цены отмечено в Октябрьском районе (1,928 млн. руб./сот., -50%) и объясняется тем, что на рынке появился участок по цене менее 685,6 тыс. руб./сот.

¹¹ <https://analytics.brn.media/edition1979/article1985.html>

В разрезе диапазонов площадей положительная динамика отмечена для участков площадью 30-50 сот. и 100-300 сот. (18% и 6% соответственно), в результате роста цены составили 707,5 и 303,5 тыс. руб./сот. соответственно.

Значительная отрицательная динамика (30%) в диапазонах площадей 50-100 сот. Таким образом средняя цена для данного диапазона составила 311,9 тыс. руб./сот.

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;

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

- ❑ В целом можно сказать, что уровень ставок аренды и заполненности объектов за год существенно не изменился. Спрос на рынке офисов Екатеринбурге незначительно сократился.

- ❑ Если говорить о динамике предложения, то можно отметить сокращение количества активно строящихся площадей в офисных комплексах
- ❑ Понятие бизнес-центра или офисного комплекса размывается. Рынок офисных пространств постепенно перетекает в многофункциональную среду в составе жилых комплексов.
- ❑ Среди действующих офисных объектов углубляется процесс качественного расслоения.
- ❑ В сегменте земель для размещения объектов торгового, офисного назначения средневзвешенный удельный показатель цен составил 559,7 тыс. руб./сот. (-10% к прошлому периоду).
- ❑ Значительная положительная динамика зафиксирована в Орджоникидзевском районе — 42%, что связано с выходом на рынок участка площадью 5,8 сот. За 2,07 млн. руб./сот.
- ❑ Существенное снижение средневзвешенной цены отмечено в Октябрьском районе (1,928 млн. руб./сот., -50%) и объясняется тем, что на рынке появился участок по цене менее 685,6 тыс. руб./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 2484 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 нежилых зданиях;
 - ✓ назначение — нежилое;
 - ✓ функциональное использование — офисные помещения;
 - ✓ местоположение — г. Екатеринбург, Ленинский, Кировский и Октябрьский р-ны города;
 - ✓ площадь помещений — 130-1 100 кв.м.

- Для объекта №5:
 - ✓ тип недвижимости — земельные участки;
 - ✓ назначение — под коммерческую застройку;
 - ✓ местоположение — г. Екатеринбург;
 - ✓ площадь земельных участков— 500-2 500 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 17. 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)	15.05.2021	15.05.2021	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. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/10 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	138,10	500,00	241,90	1 058,80
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Этаж расположения	13	15	2	6	4	1, 2
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	б/о	хорошее	хорошее
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	—	13 800 000	35 000 000	22 000 000	90 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	—	99 928	70 000	90 947	85 002
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246654019/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/244805096/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253273178/

Таблица 18. 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)	15.05.2021	15.05.2021	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. Бажова, 70	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 54
Район города	Кировский	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/18 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Геологическая/10 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	232,00	500,00	418,00	1 058,80
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Этаж расположения	8	5	3	6	11	1, 2
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	б/о	хорошее	хорошее
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	—	17 500 000	35 000 000	33 400 000	90 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	—	75 431	70 000	79 904	85 002
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253988885/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/246654019/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/254550366/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253273178/

Таблица 19. 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	15.05.2021	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	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 14	г. Екатеринбург, ул. Левитана, 237
Расположение в пределах города	административный центр	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальная жилая застройка
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	523,0	945,0
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	здание под снос
Наличие проекта	нет	есть	есть	нет
Цена предложения, руб.	—	35 000 000	15 000 000	10 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	15 412	28 681	11 534
Источник информации	—	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/243889285/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/200233105/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/255397932/

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

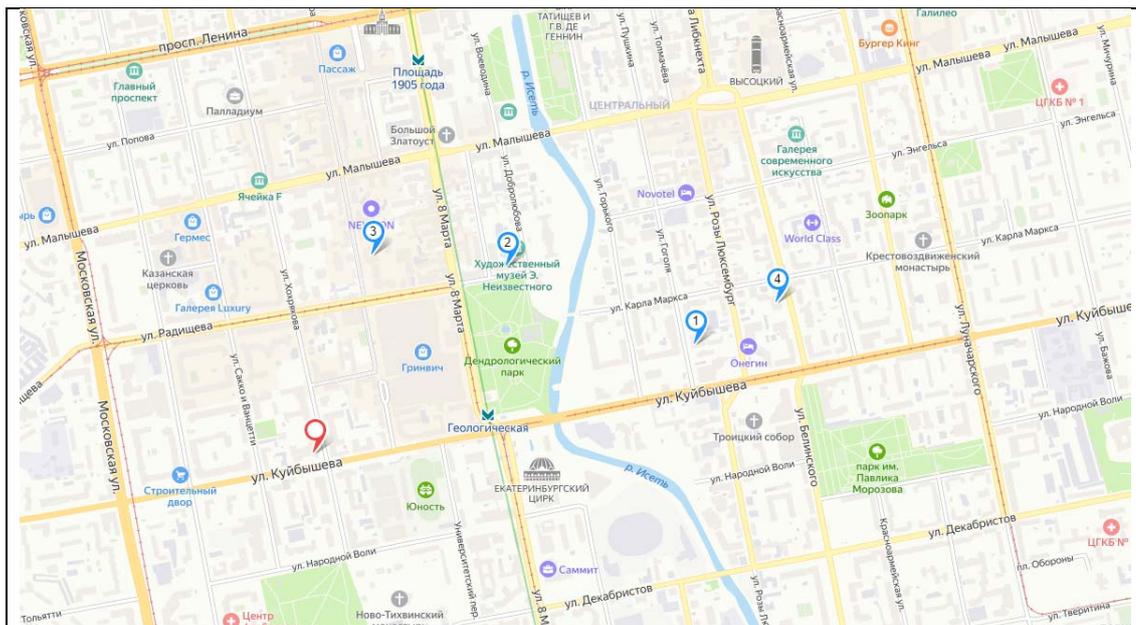


Рис. № 12. Местоположение Объектов №1 и №2 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

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

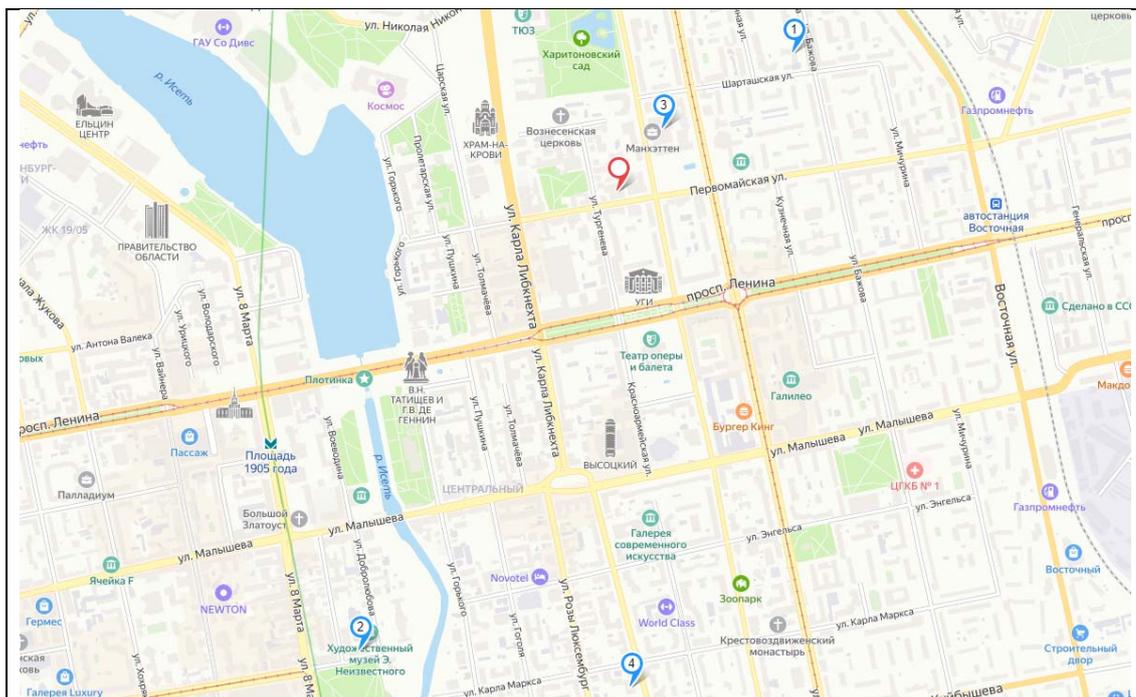


Рис. № 13. Местоположение Объектов №3 и №4 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

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

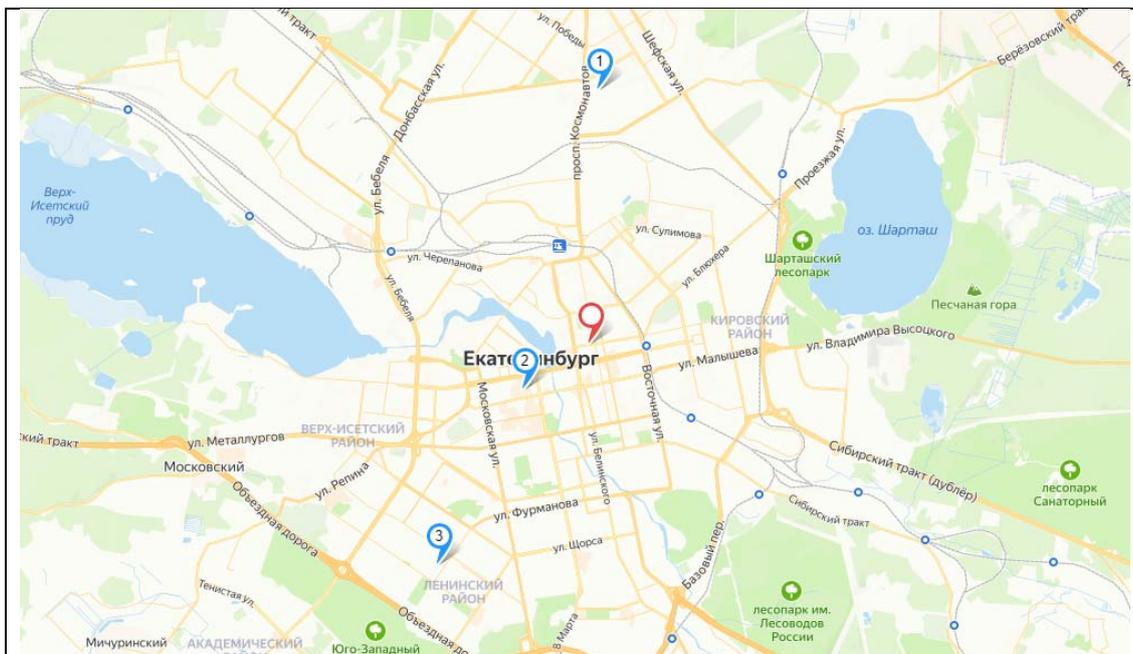


Рис. № 14. Местоположение Объекта №5 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

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:

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

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

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

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

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

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_i) 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;
 - ✓ тип входа;
 - ✓ состояние отделки;

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

Следует отметить, что объекты №№ 1-4 и объекты-аналоги также отличаются этажом расположения. Однако, с учетом того, что для помещений выше 2го этажа наличие отдельного входа, как правило, не предполагается, и в расчете проводится корректировка на отдельный вход, а во избежание двойного учета, корректировка на этаж не проводится.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

Корректировка определялась согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt¹². 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	0,75	0,90	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного 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	0,59	0,93	0,76
5	Для других целей	0,64	0,96	0,80

Рис. № 15. Корректировка на передаваемые права для земельных участков

В расчетах использовалось среднее значение указанного диапазона, т.е. объекты-аналоги №№ 2, 3 для расчета стоимости земельного участка были скорректированы на 17% 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 май 2021 года (до даты оценки). Дата оценки — 15.05.2021. 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 помещений¹³ может составлять 4-9% (в среднем — 6%), скидка на торг при продаже земельных участков¹⁴ может составлять 1-12% (в среднем — 6%).

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Копии интернет-страниц приведены в разделе 8 настоящего Отчета.

В дальнейших расчетах Оценщик использовал среднее значение диапазонов.

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

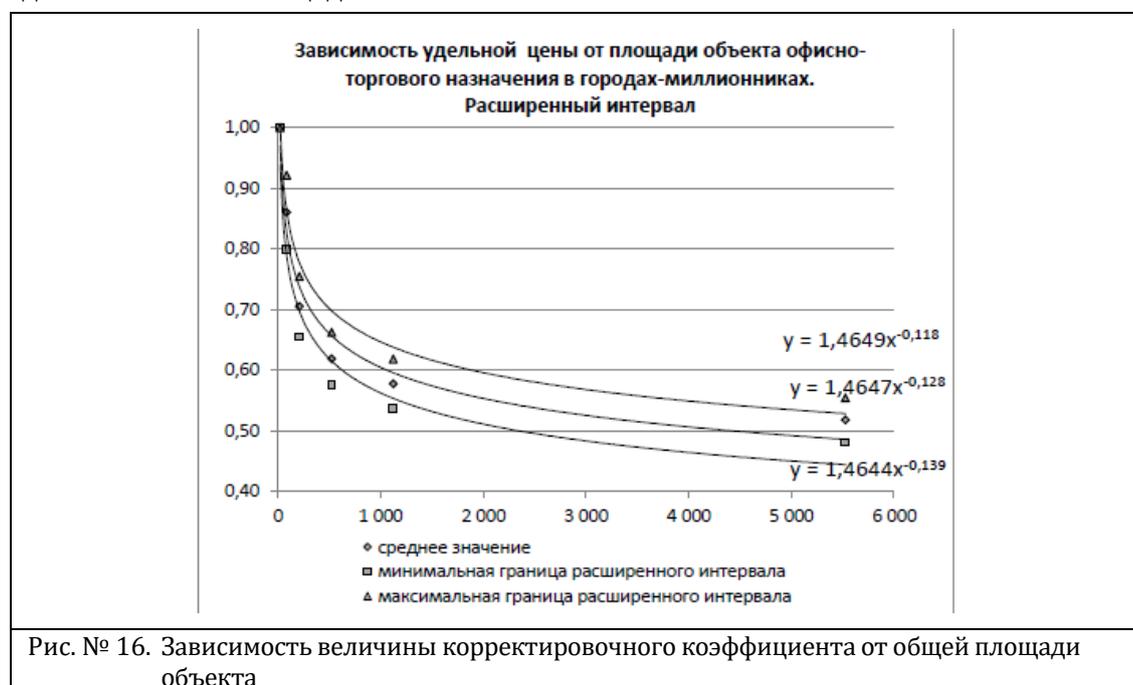
КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

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»¹⁵.

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 среднее значение отношений для всех цен (минимум, максимум, средневзвешенная и медиана).

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

¹⁵ <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>

Таким образом, отношение цен объектов в Ленинском районе к объектам в Октябрьском районе составило 1,11, объектов в Кировском районе по отношению к объектам в Ленинском и Октябрьском районах – 0,80 и 0,89 соответственно.

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)				
		аналог				
объект оценки	Расстояние до метро, мин/пешком	до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
		до 5	1,00	1,05	1,20	1,43
	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 удалены от станции метрополитена на расстояние 5-15 минут пешей ходьбы. Для объектов расположенных на удалении 15-30 минут ходьбы пешком применяется корректировочный коэффициент 1,14.

КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ВХОДА

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).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Рис. № 18. Корректировка на удаленность от станции метрополитена.

Корректирующие коэффициенты определяются согласно рисунку, приведенному выше.

Объект-аналог № 4 имеет отдельный вход, но он плохо просматривается с улицы. Все оцениваемые объекты и объекты-аналоги не имеют отдельного входа. В расчетах использовалось максимальное значение диапазона. Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 4 на тип входа составила 0,91.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

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. далее).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

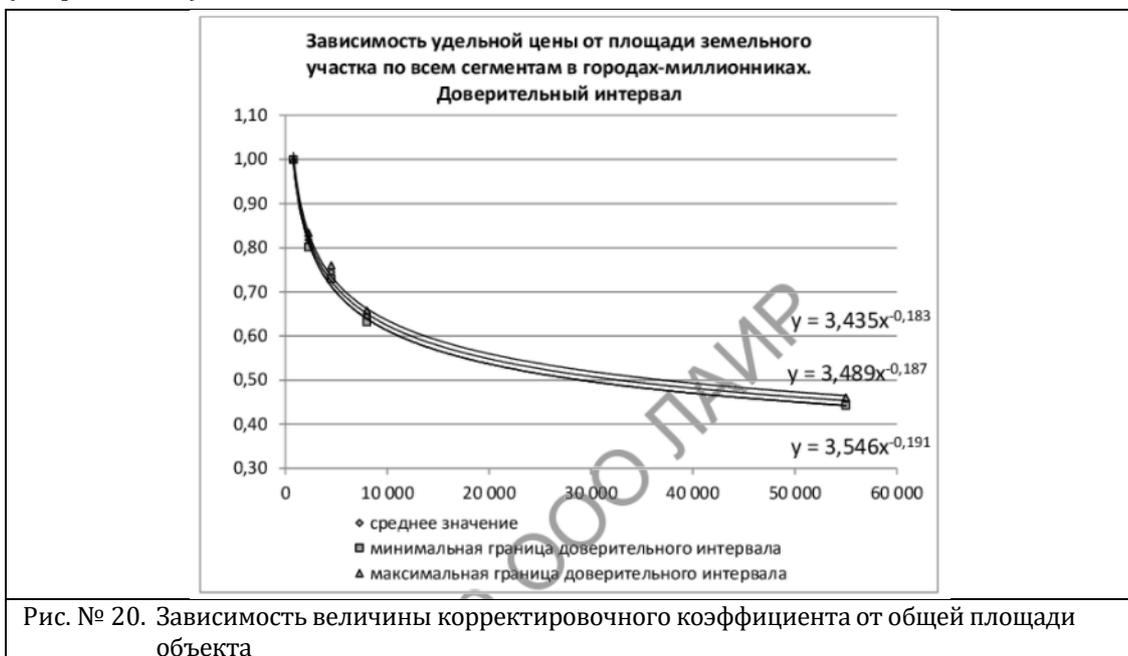
Рис. № 19. Корректировка на состояние отделки

Корректировочный коэффициент определялся на основании рисунка, приведенного выше.

КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочник оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А (см. рис. ниже).



Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 3,489 * x^{-0,187}$$

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 — 2020. Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А (см. рис. далее).

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многokвартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73

Рис. № 21. Корректировка на расположение в пределах города

В расчетах использовались средние значения диапазонов.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ СТРОЕНИЙ ПОД СНОС

Корректировка проводилась на основании данных Информационно-аналитического портала «Статриелт»¹⁶. Копия интернет-страницы приведена на рисунке ниже.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	0,98	0,92

Рис. № 22. Корректировка на наличие строений под снос

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

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).

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

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2485-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

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

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* -

36 183 069 (Тридцать шесть миллионов сто восемьдесят три тысячи шестьдесят девять) рублей;

- *Объект № 2* -

38 529 675 (Тридцать восемь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей;

- *Объект № 3* -

11 487 527 (Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч пятьсот двадцать семь) рублей;

- *Объект № 4* -

11 451 962 (Одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят два) рубля;

- *Объект № 5* -

491 006 (Четыреста девяносто одна тысяча шесть) рублей.

Таблица 20. 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	—	99 928	70 000	90 947	85 002	
<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	—	93 932	65 800	85 490	79 902	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,11	
Тип входа	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,91	
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,25	1,00	1,00	
Общая площадь, кв.м.	532,6	138,1	500,0	241,9	1 058,8	
Коэффициент	0,66	0,78	0,66	0,73	0,60	
Корректировочный коэффициент	—	0,84	0,99	0,90	1,09	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,84	1,24	0,90	1,10	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	79 028	81 588	77 275	88 204	
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м						81 524
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м						67 937
Стоимость Объекта №1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.						36 183 069

Таблица 21. 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	—	99 928	70 000	90 947	85 002
<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	—	93 932	65 800	85 490	79 902
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Район города	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,11
Тип входа	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,91
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,25	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	572,4	138,1	500,0	241,9	1 058,8
Коэффициент	0,65	0,78	0,66	0,73	0,60
Корректировочный коэффициент	—	0,83	0,98	0,90	1,08
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,83	1,23	0,90	1,09
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	78 302	80 839	76 566	87 394
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					80 775
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					67 313
Стоимость Объекта №2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					38 529 675

Таблица 22. 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	—	75 431	70 000	79 904	85 002
<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	—	70 905	65 800	75 110	79 902
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Район города	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский	Октябрьский
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,80	1,00	0,89
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/18 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	—	1,14	1,00	1,00	1,00
Тип входа	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,91
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,25	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	169,1	232,0	500,0	418,0	1 058,8
Коэффициент	0,76	0,73	0,66	0,68	0,60
Корректировочный коэффициент	—	1,04	1,15	1,12	1,26
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,19	1,15	1,12	1,03
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	84 171	75 596	84 335	81 980
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					81 520
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					67 933
Стоимость Объекта №3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					11 487 527

Таблица 23. 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	—	75 431	70 000	79 904	85 002	
<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	—	70 905	65 800	75 110	79 902	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Район города	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский	Октябрьский	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,80	1,00	0,89	
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/18 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком	
Корректировочный коэффициент	—	1,14	1,00	1,00	1,00	
Тип входа	общий	общий	общий	общий	отдельный, заглублен	
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,91	
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	б/о	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,25	1,00	1,00	
Общая площадь, кв.м.	168,5	232,0	500,0	418,0	1 058,8	
Коэффициент	0,76	0,73	0,66	0,68	0,60	
Корректировочный коэффициент	—	1,04	1,15	1,12	1,27	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,19	1,15	1,12	1,03	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	—	84 209	75 630	84 373	82 017	
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м						81 557
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м						67 964
Стоимость Объекта №4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.						11 451 962

Таблица 24. 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	28 681	11 534
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	—	14 487	26 960	10 842
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Коэффициент по фактору	0,830	0,830	1,000	1,000
Корректировка, %	—	0,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	—	14 487	22 377	8 999
<i>Корректировки 2-й группы</i>				
Расположение в пределах города	центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальная жилая застройка
Коэффициент по фактору	0,88	0,77	1,00	0,73
Коэффициент корректировки	—	1,14	0,88	1,21
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	523,0	945,0
Коэффициент по фактору	0,81	0,82	1,08	0,97
Коэффициент корректировки	—	0,98	0,75	0,83
Наличие проекта	нет	есть	есть	нет
Коэффициент корректировки	—	0,71	0,71	1,00
Наличие строений	условно свободный	свободный	свободный	здание под снос
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,92
Величина корректировки	—	1,00	1,00	1,09
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,80	0,47	1,09
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	11 560	10 447	9 842
Удельный показатель стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м				10 616
Удельный показатель стоимости земельного участка, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м				8 847
Стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.				26 371 021
Стоимость оцениваемой доли земельного участка площадью 55,5 кв.м с учетом НДС, руб.				491 006

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 отказать 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, Октябрьский и Кировский р-ны города;
- площадь помещений — 100-800 кв.м;
- состояние отделки — хорошее.

Следует отметить, что объекты №№ 1-4 и объекты-аналоги также отличаются этажом расположения. Однако, с учетом того, что для помещений выше 2го этажа наличие отдельного входа, как правило, не предполагается, и в расчете проводится корректировка на отдельный вход, а во избежание двойного учета, корректировка на этаж не проводится.

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.

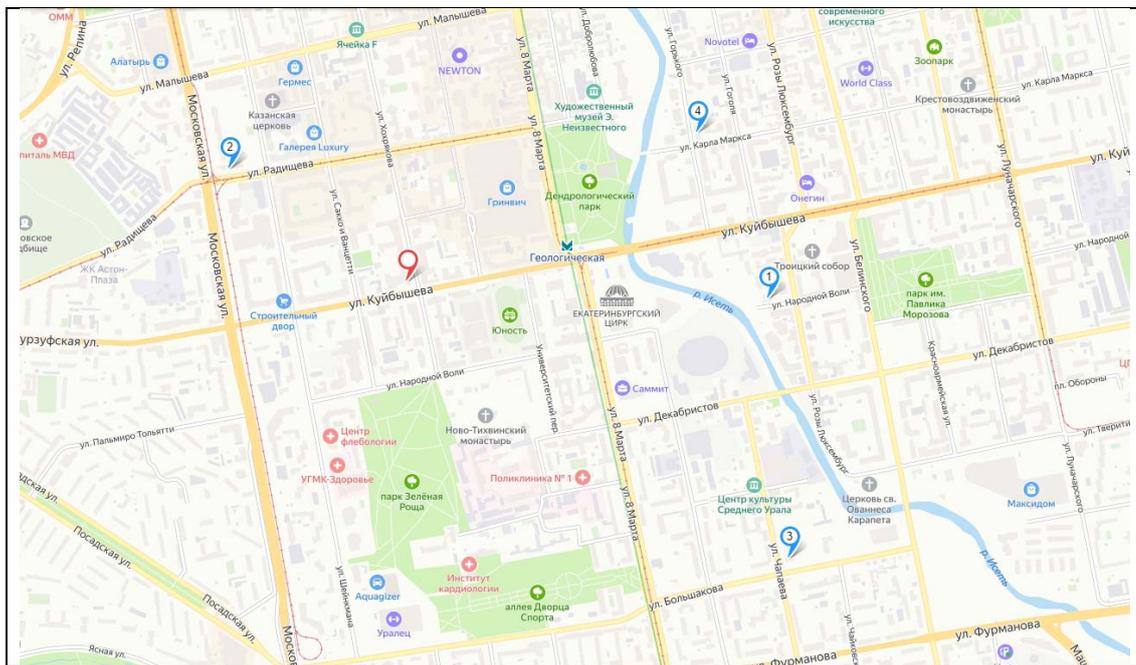


Рис. № 24. Местоположение Объектов №1 и №2 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

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

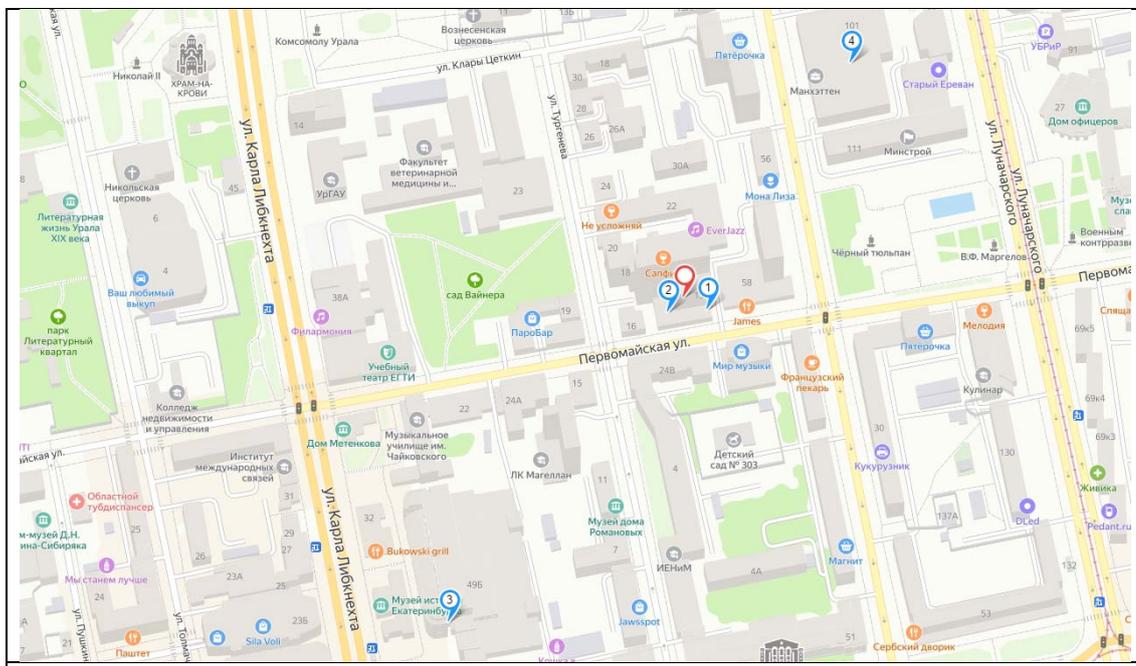


Рис. № 25. Местоположение Объектов №3 и №4 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

Таблица 25. 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)	15.05.2021	15.05.2021	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. Горького, 63
Район города	Ленинский	Ленинский	Октябрьский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/5 мин. пешком	Геологическая/10 мин. пешком	Геологическая/15 мин. пешком	Геологическая/6 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	185,1	500,0	140,0	250,0
Тип входа	общий	общий	отдельный	общий	общий	общий
Этаж расположения	13	15	1	17	5	4
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	—	—	1 100	865	1 200	1 000
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	—	—	1 100	865	1 200	1 000
Источник информации	—	—	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/255678255/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/204071321/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/233349378/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/254718493/

Таблица 26. 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)	15.05.2021	15.05.2021	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, 101
Район города	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 1905 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	107,0	800,0	328,0	146,2
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Этаж расположения	8	5	15	9	6	7
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/месяц	—	—	960	1 000	1 000	750
Коммунальные платежи (КП)	нет	нет	нет	включены кроме эл-ва	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки, без учета КП, руб./кв.м/месяц	—	—	960	922	1 000	750
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/253984601/
Примечание	—	—	в объявлении указана стоимость 800 руб./кв.м/мес. без НДС	—	—	—

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись в мае 2021 г. (до даты оценки). Дата оценки — 15.05.2021. Таким образом, проведение корректировки на условия рынка не требуется.

Согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt, скидка на торг при аренде офисных помещений¹⁷ может составлять 4-9% (в среднем — 6%).

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 район города

Данная корректировка проводилась согласно данным Информационно-аналитического портала о недвижимости «БРН»¹⁸.

Оценщик анализировал различие в удельных показателях арендной платы для офисных помещений в различных районах г. Екатеринбурга. Результаты данного исследования приведены в разделе 8 настоящего Отчета. Для расчета использовалось среднее значение отношений для всех цен (минимум, максимум, средневзвешенная и медиана).

Таким образом, отношение ставок за объекты в Ленинском районе к ставкам за объекты в Октябрьском районе составило 1,20.

КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ВХОДА

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).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

Рис. № 1. Корректировка на удаленность от станции метрополитена.

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

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

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

¹⁸ <https://analytics.brn.media/edition1869/article1870.html>

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).

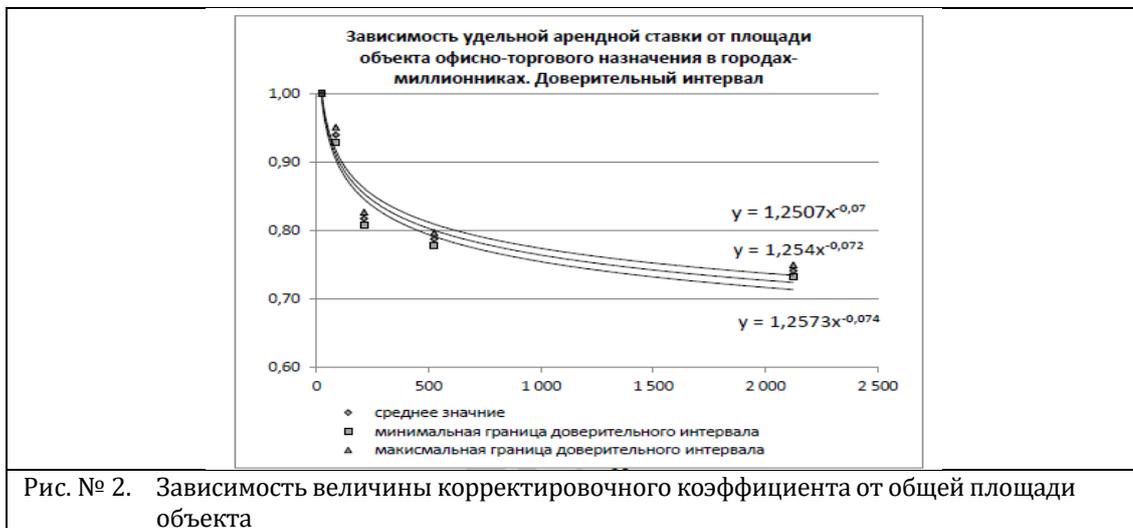


Рис. № 2. Зависимость величины корректировочного коэффициента от общей площади объекта

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.

Таблица 27. 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.	—	1 100	865	1 200	1 000
<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.	—	1 034	813	1 128	940
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район города	Ленинский	Октябрьский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Корректировочный коэффициент	—	1,20	1,00	1,00	1,20
Тип входа	общий	отдельный	общий	общий	общий
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	0,86	0,86
Корректировочный коэффициент	—	0,86	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	532,60	185,1	500,0	140,0	250,0
Коэффициент	0,80	0,86	0,80	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,93	1,00	0,91	0,95
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,95	1,00	0,91	1,13
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	985	809	1 025	1 064
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 1, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					971
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 1, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					809

Таблица 28. 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/мес.	—	1 100	865	1 200	1 000
<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.	—	1 034	813	1 128	940
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район города	Ленинский	Октябрьский	Ленинский	Ленинский	Октябрьский
Корректировочный коэффициент	—	1,20	1,00	1,00	1,20
Тип входа	общий	отдельный	общий	общий	общий
Коэффициент	0,86	1,00	0,86	0,86	0,86
Корректировочный коэффициент	—	0,86	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	572,40	185,1	500,0	140,0	250,0
Коэффициент	0,79	0,86	0,80	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,92	0,99	0,90	0,94
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,95	0,99	0,90	1,13
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	980	805	1 019	1 059
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 2, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					966
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 2, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					805

Таблица 29. 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	922	1 000	750
<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	867	940	705
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	169,10	107,0	800,0	328,0	146,2
Коэффициент	0,87	0,90	0,77	0,83	0,88
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,12	1,05	0,99
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,97	1,12	1,05	0,99
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	873	969	986	698
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 3, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					882
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 3, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					735

Таблица 30. 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	922	1 000	750
<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	867	940	705
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь, кв.м.	169,10	107,0	800,0	328,0	146,2
Коэффициент	0,87	0,90	0,77	0,83	0,88
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,12	1,05	0,99
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,97	1,12	1,05	0,99
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м/мес.	—	873	969	986	698
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 4, с НДС и без КП, руб./кв.м/мес.					882
Удельный показатель величины арендной платы за Объект № 4, без НДС и КП, руб./кв.м/мес.					735

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 соответствие 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. № 3. 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 высококласных офисных объектов — 6,7%.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — 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 соответствии 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. № 4. 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»¹⁹. 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

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-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 между нижним и средним значениями диапазона.

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

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

Рис. № 5. 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 31. 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	9 709	9 659	8 815	8 817
ДОХОДЫ				
Потенциальный валовой доход за год	5 171 278	5 528 952	1 490 625	1 485 716
Коэффициент потерь от недозагрузки	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Действительный валовой доход за год от административных объектов	4 824 802	5 158 513	1 390 753	1 386 173
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	964 960	1 031 703	278 151	277 235
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 859 842	4 126 810	1 112 603	1 108 939
Ставка капитализации	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	35 089 472	37 516 456	10 114 568	10 081 260

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

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на 15.05.2021 без учета НДС и округления составляет:

- *Объект № 1* -

35 089 472 (Тридцать пять миллионов восемьдесят девять тысяч четыреста семьдесят два) рубля;

- *Объект № 2* -

37 516 456 (Тридцать семь миллионов пятьсот шестнадцать тысяч четыреста пятьдесят шесть) рублей;

- *Объект № 3* -

10 114 568 (Девять миллионов сто четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят восемь) рублей;

- *Объект № 4* -

10 081 260 (Девять миллионов восемьдесят одна тысяча двести шестьдесят) рублей.

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 32. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект № 1	обоснован отказ	36 183 069	35 089 472
Объект № 2	обоснован отказ	38 529 675	37 516 456
Объект № 3	обоснован отказ	11 487 527	10 114 568
Объект № 4	обоснован отказ	11 451 962	10 081 260
Объект № 5	обоснован отказ	491 006	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:

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

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 33. 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	36 183 069	0,2	35 089 472	35 960 000
Объект 2	0,8	38 529 675	0,2	37 516 456	38 330 000
Объект 3	0,8	11 487 527	0,2	10 114 568	11 210 000
Объект 4	0,8	11 451 962	0,2	10 081 260	11 180 000
Объект 5	1,0	491 006	-	-	490 000

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки 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.	35 960 000
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.	38 330 000
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.	11 210 000
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.	11 180 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	490 000

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 15.05.2021 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.	35 960 000
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.	38 330 000
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.	11 210 000
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.	11 180 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	490 000

Оценщик:

Матвеева Ольга Дмитриевна



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 Паблишерз, 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 — 2020. Земельные участки. Часть 2. (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
5. Справочник оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 1. (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391972623			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/049/2009-656
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь:	572.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	29222301.77

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391972623			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391972623			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.05.2021 № 99/2021/391972623			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 66-66-01/049/2009-656 от 24.04.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	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:			
3. 3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008;</p> <p>Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007</p>		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/765/2009-021
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь:	532.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27280882.79

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558			
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.05.2021 № 99/2021/391971558			
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, ИНН: 5407018473	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/765/2009-021 от 16.10.2009	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	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:	"Мэйв ризлти", ИНН: 6659171538	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Договор аренды нежилых помещений офисного назначения" №А-13/09 от 28.10.2009	
	вид:	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	
3.	основание государственной регистрации:	"Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008; Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007"	
		5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391973967			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/055/2011-039
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Первомайская, д 15
Площадь:	168.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8505577.26

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391973967			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	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
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391973967			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.05.2021 № 99/2021/391973967			
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	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	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.	
3.	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	
	основание государственной регистрации:	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" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 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" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 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" №1084-58229782-4 от 09.06.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 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" №1084-58229782-13 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" №1084-58229782-6 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" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 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" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 12.05.2021№ 99/2021/392493449

На основании запроса от 12.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.05.2021 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029
	Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	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, ИНН: 5407018473
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность
	дата государственной регистрации права:	04.03.2011
	номер государственной регистрации права:	66-66-01/030/2011-036
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН

(подпись, печать)



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 06.05.2021

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	Жилой 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.	Подключен объект к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен



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.	Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализационно-подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен
---	--------------	--	----	--	---	-------------------	----------------

Заместитель Генерального директора



Ковалешенко 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 13.05.2021

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 12.05.2021 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 12.05.2021 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литера 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 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. 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

Заместитель Генерального директора



Ковлешенко О.Ю.

Вх/нк-0051-03-МС-2021 от 04.02.2021

АО УК "БКС" Д.У. ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда"
ИНН: 5407191291
г.Екатеринбург, Кировский район
Адрес з/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 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0701013:0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 464,15
Коэффициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
55,50	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	6,110	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	4 618,57	10.01.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Февраль 2021 г.	4 171,61	10.02.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 28/365 = 4171.61$
Март 2021 г.	4 618,57	10.03.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Апрель 2021 г.	4 469,59	10.04.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30/365 = 4469.59$
Май 2021 г.	4 618,57	10.05.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Июнь 2021 г.	4 469,59	10.06.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30/365 = 4469.59$
Июль 2021 г.	4 618,57	10.07.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Август 2021 г.	4 618,57	10.08.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Сентябрь 2021 г.	4 469,59	10.09.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30/365 = 4469.59$
Октябрь 2021 г.	4 618,57	10.10.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
Ноябрь 2021 г.	4 469,59	10.11.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30/365 = 4469.59$
Декабрь 2021 г.	4 618,57	10.12.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31/365 = 4618.57$
ИТОГО	54 379,96		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 54379,96 руб.

(Пятьдесят четыре тысячи триста семьдесят девять рублей 96 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000054301419

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель председателя комитета

Исполнитель  Л.А. Луканина

Тел.: 304-34-72



Н.В. Волкова

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 66-66-01/317/2005-096
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Площадь:	2484 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	38412948.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0701013:3, 66:41:0701013:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Земельный участок		
(лиц объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (и/или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищаемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		
(лиц объект недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		
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. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:	23.11.2005	
номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2005	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ланских Сергей Александрович; Сапожникова Раиса Дмитриевна; Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287; Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359; Беспалова Елена Сергеевна; Панфилова Мария Владимировна; Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УТМК-Медвина", ИНН: 6661087851; Черникова Раиса Андреевна; Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868; Общество с ограниченной ответственностью "Нвзита Корпорейшн", ИНН: 6658434400; Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857; Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246; Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "НПФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144; Забарчук Иван Федорович; Сосновских Наталья Григорьевна; Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862; Олюкин Виктор Николаевич; Сургутчева Яна Вячеславовна; Малова Ирина Владимировна; Сулов Вадим Валерьевич; Кузнецова Наталья Юрьевна; Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэк", ИНН:	

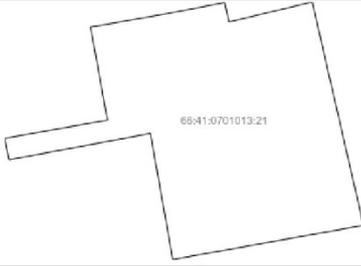
		6674319387; Савиных Сергей Владимирович; Васильева Валентина Георгиевна; Дегтярев Антон Сергеевич; Савоженков Дмитрий Сергеевич; Балаганский Александр Викторович; Баталова Илона Леонидовна; Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287; Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091; Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686; Чечвий Надежда Михайловна
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005; Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка №№7-879 от 16.09.2005; Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005; Договор аренды земельного участка №7-879 от 16.09.2005
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	14.07.2006
	номер государственной регистрации:	66-66-01/233/2006-107
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости NT1 от 22.05.2006 г. от 22.05.2006
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(лиц объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
<small>(лиц объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391545.31	1534589.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391537.73	1534547.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391537.97	1534547.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391565.68	1534542.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391568.65	1534533.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4
 <p>66:41:0701013:21/4</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5
 <p>66:41:0701013:21/5</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

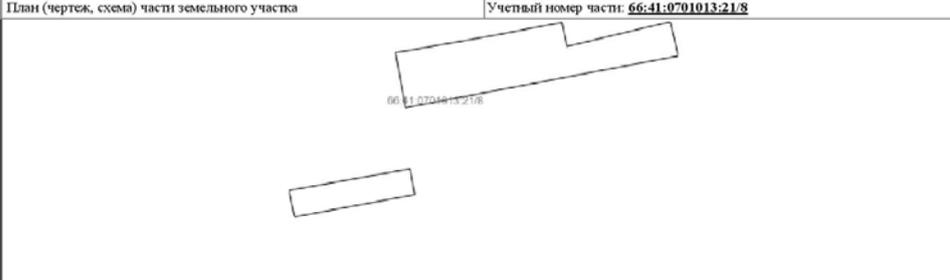
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

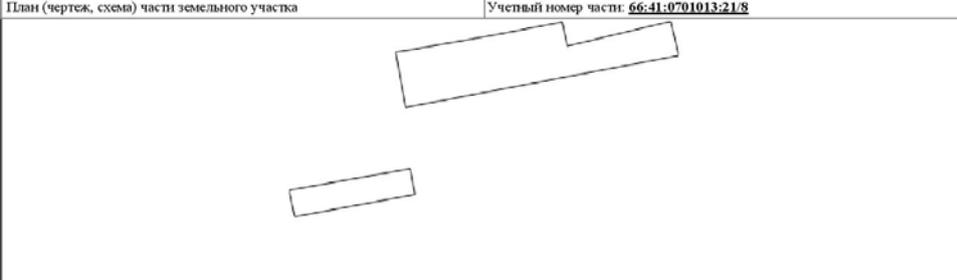
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>66:41:0701013:21/8</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>66:41:0701013:21/9</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.0.195, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41-8.182, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018, срок действия: 23.10.2018
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.0.195, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018, срок действия: 23.10.2018
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7162, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахнева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным № 510 от 27.05.2020
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахнева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 510 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахнева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 510 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7163, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в тр № 511 от 27.05.2020
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 511 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 511 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7262, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Т № 575 от 11.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7264, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Т № 575 от 11.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом живолюб», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7265, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Мавра», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, № 574 от 11.06.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Маева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 20, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 574 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Харитонова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 44, с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, и режима использования земель в границах данной защитной зоны" № 749 от 31.08.2020, срок действия: 15.09.2020
9	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 21.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

ekb.cian.ru/sale/commercial/241364688/

Офис (В+), 138,1 м²

ЖК «Дипломат», Дом №1, сдан
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Гоголя, 57 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [⌕](#) [Пожаловаться](#)















138,1 м²
Площадь

2 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Продам офисное помещение, 138,1 кв. м.

Без комиссии для покупателей.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- располагается на 2ом этаже в ЖК Дипломат, в центральной части Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки;
- год постройки 2016;
- подземный паркинг;
- 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;

Стоимость 13 800 000 руб. в т.ч. НДС

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

Регион Бизнес Недвижимость,
Без комиссии для покупателя.

Арт. 33718393



Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

13 800 000 ₽ ↑

99 928 ₽ за м²

PRO
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1129 объектов

+7 958 719-52-26

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)



Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв.м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [spbvr.ru](#)



Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв.м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [spbvr.ru](#)

PRO
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1129 объектов

+7 958 719-52-26

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)



Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв.м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [spbvr.ru](#)

PRO
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 1129 объектов

+7 958 719-52-26

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)



Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв.м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [spbvr.ru](#)

Офис (В), 500 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Добролюбова, 16 На карте

● Геологическая - 6 мин. пешком ● Площадь: 1905 года - 7 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать](#) [Пожаловаться](#)



Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽



9 фото



500 м² **6 из 10** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

ПРЕДЛАГАЕТСЯ на ПРОДАЖУ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 500 кв. м. Помещение отлично подойдет под офис, медицинский центр, учебный центр. Находится в самом центре Екатеринбурга в БЦ. В непосредственной близости ТЦ "Тринвич", метро.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- свободная планировка
- 6 этаж, отдельное крыло
- наличие окон по всему периметру
- два входа
- вентиляция приточно-вытяжная
- высота потолков - 4, 0 м
- помещение без ремонта
- охрана здания

Стоимость продажи : 70 000 руб. за кв. м.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость",
Коммерческая недвижимость .

35 000 000 ₽

70 000 ₽ за м²

РЕН

Еще 394 объекта



+7 936 699-96-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Дуплексы в 10 км от Петербурга
Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемли парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [спров.ру](#)

Дуплексы в 10 км от Петербурга
Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемли парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

+7 936 699-96-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

Дуплексы в 10 км от Петербурга
Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемли парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [спров.ру](#)

Дуплексы в 10 км от Петербурга

Офис, 241,9 м²

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

[В избранное](#) [Показать](#) [Пожаловаться](#)



Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽



6 фото



241,9 м² **4 из 5** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продам офисное помещение в ТЦ БУМ. Большой пешеходный трафик, самый центр города. Помещение расположено на 4 этаже, общей площадью 241,9. Состоит из 3х кабинетов. Возможна перепланировка по вашему усмотрению. Окона выходят на ул. Вайнера. Торгово-офисный центр "БУМ" располагается в самом центре города Екатеринбурга, на исторически сложившейся как "торговая" улице Вайнера. Пешеходный поток соединяет два крупнейших в городе и в квартале торговых центра "Тринвич" и "Успенский".

Трафик возле ТЦ "Успенский" составляет до 17 500/20 790 человек в будни/выходные за один день.

Трафик возле ТРЦ "Тринвич" составляет 50 000/60 000 человек в будни/выходные за один день.

Таким образом, потенциальная аудитория магазина до 60 000 человек в день.

Посетители ТРЦ "Тринвич" могут посетить "БУМ" по специально устроенному под ул. Радищева подземному пешеходному переходу. Автовладельцы могут припарковать свою машину на парковке у "Тринвича" или "Эльдорадо".

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 2962669.

22 000 000 ₽

90 947 ₽ за м²

ПРО:

Этажи Екатеринбург

На рынке с 2012 года

Еще 6077 объектов

▲ ЭТАЖИ

+7 958 703-55-88

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

[Написать сообщение](#)

Андринков Юрий Вячеславович

Нет отзывов

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snostrroyinvest.ru >](#)

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

[Написать сообщение](#)

Андринков Юрий Вячеславович

Нет отзывов

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snostrroyinvest.ru >](#)

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

ekb.cian.ru/sale/commercial/253988885/

Офис, 232 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Бажова, 70 На карте

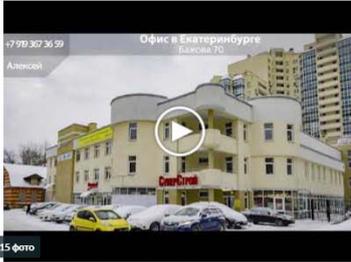
В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Покалывать](#)

79 90 307 36 99

Офис в Екатеринбурге

Бажова 70

Алексей



Видео 15 фото

232 м²
Площадь

3
Этаж

Свободно
Помещение

Продам офисное помещение в тихом центре г. Екатеринбург. Большой и светлый офис, кабинетная планировка, хороший ремонт, несколько сан.узлов. Перегородки изготовлены из светопрозрачных конструкций, что позволяет организовать рабочее пространство под свои запросы. Во дворе охраняемая парковка. Возможна продажа с привлечением кредитных средств.

17 500 000 Р ↑

75 432 Р за м²

Century21 Ева Хоум
Еще 470 объектов

+7 912 241-40-59
+7 958 718-98-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snoshoinvest.ru >](#)

Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snoshoinvest.ru >](#)

ekb.cian.ru/sale/commercial/254111299/

Офис (В), 500 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Добролюбова, 16 На карте

● Геологическая - 6 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 7 мин. пешком

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Покалывать](#)

7 936 699 96 28

Офис в Екатеринбурге

Добролюбова 16

Алексей



9 фото

500 м²
Площадь

6 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

ПРЕДЛАГАЕТСЯ на ПРОДАЖУ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 500 кв. м. Помещение отлично подойдет под офис, медицинский центр, учебный центр. Находится в самом центре Екатеринбурга в БЦ В непосредственной близости ТЦ "Гринвич", метро.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- свободная планировка
- 6 этаж, отдельное крыло
- наличие окон по всему периметру
- два входа
- вентиляция приточно-вытяжная
- высота потолков - 4,0 м
- помещение без ремонта
- охрана здания

Стоимость продажи : 70 000 руб. за кв. м.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость .

35 000 000 Р ↓

70 000 Р за м²

РБН
Еще 394 объекта

+7 936 699-96-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [srbvr.ru](#)

Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [srbvr.ru](#)

Дуплексы в 10 км от Петербурга

Дуплексы 80 кв. м. в КП «Вартемяги парк». Цены от 6,69 млн. Рассрочка! Акции!

[Узнать больше](#) [srbvr.ru](#)

Офис (В+), 418 м²

в бизнес-центре «Мангосттен»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Макина-Сибиряка, д.101. На карте

● Динамо ● Площадь 1905 года - 10 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать



418 м² Площадь | 11 из 17 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

ПРОДАЖА офис в центре города, в центре деловой активности расположился БЦ Мангосттен (ул.М.-Сибиряка, д.101), на 11 этаже отдельно расположенные помещения, рядом с лифтом, общей площадью 418 кв.м.

Почему нужно выбрать именно этот офис?

Современное здание с лучшими инженерными решениями, включая системы охранно-пожарной сигнализации, кондиционирования и вентиляции, 8 скоростными лифтами OTIS.

Доступ в офисы автономный, через единую коридорную дверь с электронными ключами и домофонами (на этаже 6 отдельных офисных помещений), есть возможность предварительного общения посетителями по дистанционной системе связи.

В каждое помещение заведена 4-х проводная оптоволокноная IP-телефония и интернет, которые будут разведены персонально. На каждые 5,5 кв.м. сделана IP-розетка в блоке с тремя заземленными электророзетками.

Ремонт сделан в 2016 году с использованием качественных материалов (керамогранит Kagama Magazzi, полы потолки бежевые и белые грильято, светильники ретро-стиль ExtraLux с матовым стеклом, санфаянсом и аксессуарами DURAVIT).

Помещение спроектировано дизайнерами с учетом эффективной работы офисов. Использованы принципы умного дома. Офисный работник ушел и забыл выключить свет? Система умный дом позаботится об экономии электричества и ваших денег. А умная звукоизоляция позволит эффективнее погрузиться в работу каждого отдела.

Высота потолка 3.3 м, свой санузел жен/муж

Электричество 30кВт/час

Отдельная охранно-пожарная сигнализация

Возможно, частично или полностью скомплектовать офисы новой и бывшей в употреблении офисной мебелью, по договоренности!

Ваш бизнес требует офиса, соответствующего вашему престижному бренду? Вы работаете с требовательными клиентами? Ваши сотрудники эффективнее работают в современных помещениях?

Тогда наше помещение идеально подойдет именно вам! И вы еще не видели вид из окон 11 этажа! Открытое пространство в центре города с видом на исторические здания, современную архитектуру, широкие проспекты и парки!

На данный момент есть арендатор, можно рассмотреть покупку под арендный бизнес.

Позвоните мне посмотрим на офис и вид из окна вместе.

#объект в нашей базе 10470439#

33 440 000 Р

80 000 Р за м²

ИРМО Бюро недвижимости 1 На рынке с 2009 года Еще 113 объектов



+7 958 607-99-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Алена Родионова Нет отзывов



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Алена Родионова Нет отзывов



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru

Офис, 1 058,8 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Белинского, 54. На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать



1 058,8 м² Площадь | 1 из 16 Этаж | Свободно Помещение

Продам офисное помещение, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул.Белинского, 54 - ул.Карла Маркса, 20 а.

Общая площадь - 1058,8 кв.м.

Первый и второй этаж.

Площадь первого этажа - 343,5 кв.м.

Площадь второго этажа - 715,3 кв.м.

Есть парковка.

Стоимость кв.м. - 85 000 рублей.

Без НДС.

Без комиссии с покупателя!

90 000 000 Р

85 000 Р за м²

ИРМО Монолит Агентство недвижимости На рынке с 2011 года Еще 607 объектов



+7 958 703-21-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

snosstroyinvest.ru

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

ekb.cian.ru/rent/commercial/255678255/

Офис (В), 185,1 м²

в бизнес-центре «Небо»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, мкр. Центр, ул. Народной воли, 65 На карте
Геологическая - 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



7 фото

185,1 м² Площадь | 1 из 8 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

Помещение с отдельным входом на 1ом этаже БЦ НЕБО
Арендная ставка 1 000 руб./м.кв. в месяц, 5*185,1 м.кв.
Эксплуатационный платеж - 100 руб./м.кв. в месяц, включая клининг
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно

Комфортный офис с чистой отделкой и большим количеством естественного освещения.

- отдельный вход (подходит для компаний с с внешним клиентским потоком, а также в случае необходимости максимально обособленности от основного режима работы бизнес-центра)
- нестандартное решение организации классического офисного пространства: разделение на кабинет и зону open-space + большое естественного освещения за счет панорамных окон. Идеальный вариант для расположения презентационной и рабочей зон.
- система микроклимата: в каждом помещении установлен кондиционер.
- общая система приточно-вытяжной вентиляции.
- возможность пользоваться инфраструктурой бизнес-центра: бизнес-ланчи, кофейня, мини-маркет.
- профессиональная управляющая компания: оперативное реагирование на запросы, касающиеся комфорта пребывания в БЦ
- Расположение в самом центре города (рядом есть метро, автобусные, трамвайные остановки)
- Бесплатная парковка на 160 парковочных мест. Есть возможность арендовать парковочные места на наземном паркинге в пешей доступности от бизнес-центра.

Необходима инфраструктура: кофейня, мини-маркет, ресторан BEN HALL (бизнес-ланчи от 200 руб). Также рядом расположены точки питания с кухней разного формата: от классических ланчей, до формата фаст-фуд.

222 120 Р/мес. 14 400 Р за м² в год

PRO
A2
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2003 года
Еще 7 объектов

+7 901 249-07-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

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

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



7 фото

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

Сдам в аренду офис в БЦ Парус по адресу: ул. Радичева, 28. (Радичева-Московская)
Общая площадь - 500 кв.м.
Панорамное остекление.
Удобное местоположение, центр города, до остановок транспорта менее 5 минут ходьбы пешком.
Подземная и наземная парковки. Для клиентов платное парковочное пространство.
Круглогодичная охрана.
Система контроля доступа и видеонаблюдение.
Источники бесперебойного питания.
Стоимость аренды - 865 руб/кв.м с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

432 500 Р/мес. 10 380 Р за м² в год

PRO
Монолит
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 607 объектов

+7 958 703-21-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

Демонтажные работы
Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!
anosstroyinvest.ru >

Номер объекта: #1/541895/43

Офис (В+), 144 м²

в бизнес-центре «Корин-центр»

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

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

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



144 м²
Площадь

5 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

В+
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 первом этаже восьмизэтажного административного офисного здания, расположенного на пересечении улиц Большакова и Чапаева.
- 2-хрукопассажирский лифт SIGMA - полы - ковролин ,стены- обои; потолок -подвесной "Армстронг", 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/ месяц).
- круглосуточная служба безопасности, пропускная система, доступ 24/7.
- дополнительно оплачивается электроэнергия по приборам учета и клининг(65 р/к2)
Подходит под офис банка, представительство страховой, транспортной компании. Стоимость - 1200 руб./

172 000 Р/мес.

14 334 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
ID 48339592

+7 958 703-00-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Дмитрий Коледин
Нет отзывов



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

vposstroyinvest.ru



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

vposstroyinvest.ru

Офис, 250 м²

в бизнес-центре «на ул. Горького, 63»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Горького, 63 На карте

● Геологическая - 6 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



250 м²
Площадь

4 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

Сдаю офисное помещение в БЦ Горького 63 на 4 этаже отдельный вход 250 кв.м. по ставке 1000 руб. кв.м.плюс электроэнергия по счетчику.Офис состоит из семи помещений из них одна кухня ,два балкона , три туалета в офисе.В БЦ имеется подземная парковка. Режим работы БЦ круглосуточный. Месторасположение самый центр с выходом на реку Исеть. Рядом с БЦ много различных компаний, банков, посольств. На первом этаже БЦ имеется кафе и кафетерий. В пешеходной доступности метро площадь 1905 г.

250 000 Р/мес.

12 000 Р за м² в год

Этажи Специалист по недвижимости
Еще 1522 объекта

+7 958 718-89-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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



Видовые панорамы у Финского залива

Закрытая охраняемая территория. Паркинг. Напротив Лахта Центра и Парка 300-летия

lakta-panva.spb



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

vposstroyinvest.ru

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

ekb.cian.ru/rent/commercial/207692822/

Офис (В), 107 м²

в бизнес-центре «Вознесенский»
 Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, Первомайская ул. 15 [На карте](#)

● Динамо - 17 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 18 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

107 м² Площадь 15 из 19 Этаж Свободно Помещение В Класс

Сдается в аренду офисное помещение от собственника в Бизнес-центре "Вознесенский", угол улиц Первомайская и Тургеева. Стоимость 800 руб./кв.м. без НДС
 Офисы на 15 и 16 этажах. От 40 кв.м. и более.
 *Централизованная пропускная система.
 *IP-телефония.Интернет.
 *Есть подземный паркинг.
 *Три скоростных лифта.
 В помещениях выполнена чистовая отделка. Возможна перепланировка помещений, арендные каникулы.

90 950 Р/мес. ↑ ↓

10 200 Р за м² в год

ID 10618691

+7 958 719-96-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[spostroyinvest.ru >](#)

Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[spostroyinvest.ru >](#)

ekb.cian.ru/rent/commercial/255468625/

Офис, 800 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, просп. Ленина [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



19 фото

800 м² Площадь 9 из 10 Этаж Свободно Помещение

Предлагается в аренду офис класса В+ площадью 800 кв. м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 8, галерея "Главный Проспект".
 От собственника. Без комиссии.
 Основные характеристики и преимущества помещения:
 - здание расположено на перекрестке улиц. Ленина-Шейкина
 - 9 этаж, отличные видовые характеристики
 - памятник архитектуры, обладающий высоким статусом и фешенебельностью - пол - ламинат, стены ГВЛ, окна стеклопакеты, светодиодные светильники
 - приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование
 - пожарная сигнализация
 - основной провайдер "ИНСИС", запасной может быть любой по вашему выбору
 - служба безопасности здания, доступ 24/7
 - окружение: галерея искусств, кафе, офисы компаний, коворкинг, нотариус - деловой центр города, отличная транспортная доступность
 Стоимость - 1000 руб./кв. м без НДС (коммунальные и эксплуатационные платежи включены, электроэнергия по прибору учета, клининг по индивидуальному плану).

800 000 Р/мес. ↓

12 000 Р за м² в год

9901

ID 48339592

+7 958 703-00-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Дмитрий Колдин
 Нет отзывов

Стильный дом 88 м2 через 2 месяца

Стильные дома заводского изготовления. Скидки до 15%.
 Площадь- 88 м2. От 2,9 млн. руб!

[smartdom5.ru >](#)

Стильный дом 88 м2 через 2 месяца

Стильные дома заводского изготовления. Скидки до 15%.
 Площадь- 88 м2. От 2,9 млн. руб!

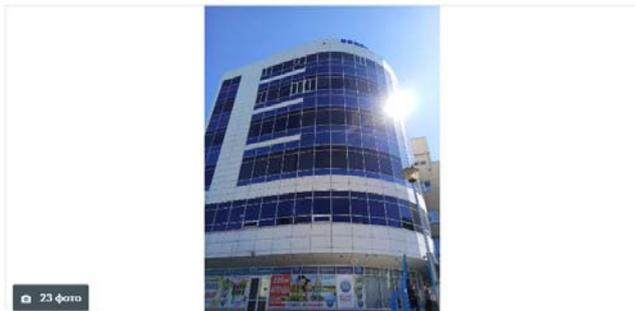
[smartdom5.ru >](#)

Офис (В+), 328 м²

в бизнес-центре «Консул»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Карла Либкнехта, 22 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [⌵](#) [⌶](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



23 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 видеоглазком. Отличный ремонт. Шикарный вид из окон.

328 000 Р/мес. ↓

12 000 Р за м² в год

ID 53150414

Еще 1 объект

+7 958 719-11-37



СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snostroyinvest.ru >](#)



Демонтажные работы

Все виды услуг по демонтажу и сносу объектов. Работаем по всей России. Звоните!

[snostroyinvest.ru >](#)

Офис (В+), 146,2 м²

в бизнес-центре «Манхэттен»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 101 [На карте](#)

● Динамо - 13 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [⌵](#) [⌶](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



12 фото



146,2 м² Площадь | 7 из 17 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

Коммуналка отдельно.

109 650 Р/мес. ↓

9 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, комиссия 50%

Эдуард

Еще 11 объектов



+7 982 720-30-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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



Дома все отвлекает?

Абонменты в коворкинг Clockwork Time – от 3700 Р.

[Узнать больше](#) [cwt.rent](#)



Дома все отвлекает?

Абонменты в коворкинг Clockwork Time – от 3700 Р.

[Узнать больше](#) [cwt.rent](#)

Объекты-аналоги для сравнительного подхода для земельного участка

ekb.cian.ru/sale/commercial/243889285/

Коммерческая земля, 0,22 га
Свердловская область. Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Эльмаш. [На карте](#)

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

35 000 000 ₽
159 090 910 ₽ за га

ID 50937475
Нет отзывов
Еще 5 объектов

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

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение



8 фото

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 аренде. Архитектурно - градостроительный облик Медицинского центра согласован Администрацией г. Екатеринбурга. Идеальная транспортная развязка, рядом метро Уралмаш, остановки всех видов транспортных средств. Возможен перевод под строительство жилого здания.

Эксклюзивные кольца на заказ!
Dolce Vita – ювелирные изделия на заказ! Разработка индивидуального дизайна.
Узнать больше d-villa.ru

Эксклюзивные кольца на заказ!
Dolce Vita – ювелирные изделия на заказ! Разработка индивидуального дизайна.
Узнать больше d-villa.ru

ekb.cian.ru/sale/commercial/200233105/

Коммерческая земля, 5 сот.
Свердловская область. Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Вайнера. [На карте](#)

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

15 000 000 ₽
3 000 000 ₽ за сот.

PRO
RealCapital
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 67 объектов

+7 958 718-48-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение



7 фото

5 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Продажа земельного участка в самом центре г.Екатеринбурга.
Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Попова-Вайнера
Вторая линия , есть проект административного здания , развитая инфраструктура , банки , магазины , гостевой паркинг.
Площадь 5У 523 кв.м., площадь здания 778 кв.м. , два этажа .
Коммуникации : центральные
Использование: офисное здание , ресторан , медицинский центр
Коммерческие условия : продажа .
Преимущества : локация в самом центре , высокий трафик , развитая инфраструктура , титул собственности , парковка гостевая .

Дома в стиле Хайтек от 4 млн.руб
дома звездного изготовления. Скидка до 30%. Инновационные грекские окна в подарок.
smartdom5.ru >

Дома в стиле Хайтек от 4 млн.руб
дома звездного изготовления. Скидка до 30%. Инновационные грекские окна в подарок.
smartdom5.ru >

Коммерческая земля, 9,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Левитана, 237. На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн р



5 фото



9.5 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Земля для Вашего бизнеса 9.5 сот. Кадастровый номер: 66-41:0403071:100 Юго-Западный район г. Екатеринбург (Ленинский р-н) в границах ул. Бардина-Чкалова/Громова-Волгоградская.
Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление. Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.
Подходит для строительства любого коммерческого объекта. Возможен перевод в ИЖС.
На участке расположено административное здание 47,8 кв.м.
Все коммуникации: электричество 380 V, вода, канализация, газ.
Основные преимущества: Въезд на основные развязки города, удобная транспортная доступность, для будущих сотрудников или жильцов, близко вся городская инфраструктура: магазины, больницы, остановки общественного транспорта, рынок.
Рядом большой участок свободный от прав (есть возможность покупки с торгов).
Квартал, в котором расположен земельный участок, на 2/3 застроен частными домами, большая часть свободная, за забором платная парковка, носящая временный характер. Рассмотрим варианты: продажи участка под многоэтажное строительство.
Рассмотрим варианты обмена. Торг обсуждаем.
ID объекта в нашей базе: 1934

10 900 000 р

1 147 369 р 88 сот.

PRO
Академическое
На рынке с 2011 года
Еще 66 объектов



+7 958 719-77-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Законите в объявлении проказв временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ольга Александровна
Нет отзывов



Продажа студий в центре СПб

Продажа современных квартир-студий у метро в центре. Вторичка с готовым ремонтом!

[Узнать больше](#) m2o.group



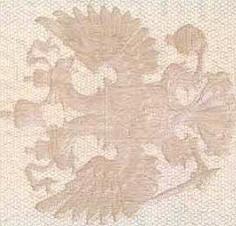
Продажа студий в центре СПб

Продажа современных квартир-студий у метро в центре. Вторичка с готовым ремонтом!

[Узнать больше](#) m2o.group

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

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 161



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 251143

Настоящий диплом выдан

Светле Дмитрию
(фамилия, имя, отчество)
Ворожобовой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *20* ноября 2007 г. по *17* апреля 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Санкт-Петербургском институте
образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения)

высшего профессионального уровня по *программе «Бизнес-экономисты*
(наименование программы, должности, специальности, профессии)
предприниматели (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от *16* апреля 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ворожобовой*
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнеса*
(наименование)
в том числе в области «Бизнес-экономисты (бизнес)



Город *Санкт-Петербург*

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Матвеев

фамилия

Дмитрий Игоревич

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 22 »

мая

1983 г.

дата рождения

г. Ленинград, РСФСР

место рождения

и

Воробьева

фамилия

Ольга Дмитриевна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русская

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 10 »

декабря

1985 г.

дата рождения

г. Одесса, Украинская ССР

место рождения

заключили брак

05/08/2011

число, месяц, год (цифрами и прописью)

пятого августа две тысячи одиннадцатого года

о чем 2011 года августа месяца 05 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1146

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Матвеев

жене Матвеева

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния в браке - дворец б/с №4

наименование органа записи актов гражданского состояния

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 05 » августа 2011 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

И-АК № 731400

И.В. Ершова

Гознак, МПФ, Москва, 2010, «В».



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006974-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

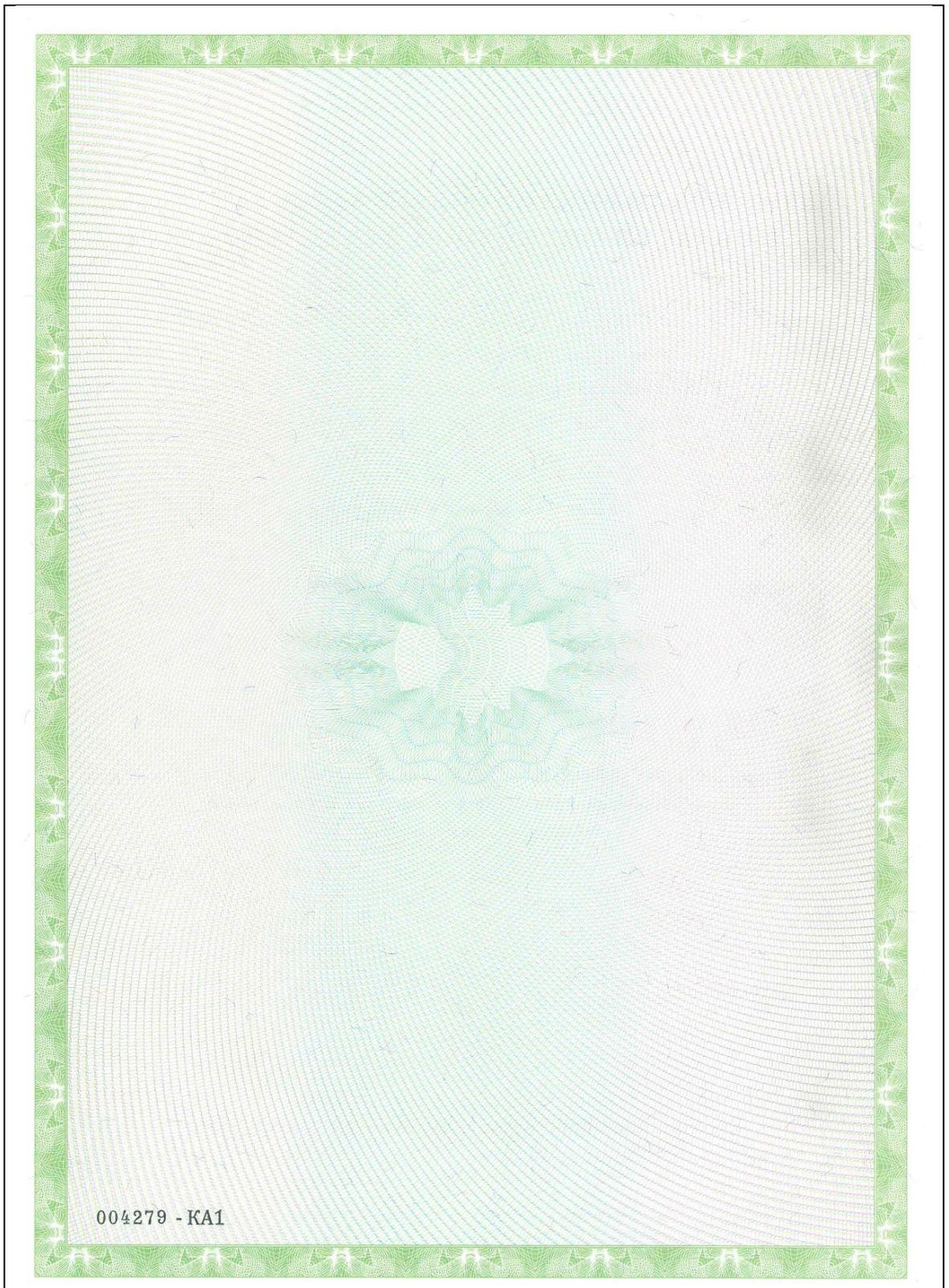
выдан **Матвеевой Ольге Дмитриевне**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.



004279 - KA1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0057 от 20.11.2009

МАТВЕЕВА
Ольга Дмитриевна

ИНН: 519053700588
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель
Совета Партнерства

Директор



В.В. Жуковский

Т.В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПОЛИС
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
 СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462

С учетом Дополнительного Соглашения №1 от 18.01.2021г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и Матвеева Ольга Дмитриевна (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 2019г. (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	10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1
7. Срок страхования	с «01» января 2021 г. по «30» июня 2022 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» декабря 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020г. Пролонгация Договора страхования СПФ/18/ГОоц№100896 от 29.05.2018г.
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 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, Серебристый б-р, д.23, корп. 2 кв.121
12. Дата выдачи полиса	«18» января 2021 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 «20» ноября 2019 г., получил.

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

М.П.
 Представитель Страховщика: ИП Смирнов ИНН 78(30082116

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Матвеева Ольга Дмитриевна

/Матвеева О.Д./

**ПОЛИС N200400-035-000013
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»
Адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, лит. А
Банковские реквизиты р/с 40702810132130006324 в Филиале «Санкт-Петербургский»
АО «Альфа-Банк», к/с 30101810600000000786, БИК 044030786

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000 100,00 (Один миллиард сто)	0,026	260 000,00 (Двести шестьдесят тысяч)

Лимит ответственности на один страховой случай составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно до 31.12.2020 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением на счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200400-035-00013 от 15.12.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 200400-035-000013 от 15.12.2020 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Директор ООО «ЛАИР»  /Смирнов А.П./	Директор СЗФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»  /Кривцов М.А./
М.П. 	М.П. 

Дата выдачи полиса: 15 декабря 2020 г.