

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДИРИЖАБЛЬ»**

**ОТЧЁТ № 02/20-РП от 15.05.2020 г.
об определении справедливой стоимости
объектов недвижимости**

Объекты недвижимости:

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.

3. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.

4. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.

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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.

Дата оценки: 15.05.2020 г.

Дата составления отчёта: 15.05.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (АО УК «БКС») Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»

ИНН 5407191291, КПП 540701001

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Дирижабль»

ИНН 5406779027, КПП 540601001

Новосибирск, 2020 г.

Сопроводительное письмо

15 мая 2020 года

Заместителю генерального директора

АО УК «БКС»

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

«Недвижимость пенсионного фонда»

г-же Ковлешенко О.Ю.

Уважаемая Ольга Юрьевна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 11 мая 2020 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.03.2020 № 03/20-П, мы произвели оценку объектов недвижимости в составе 5 единиц.

Оценщиком сделано допущение, что на дату проведения оценки объекты, условно не обременены, ареста и залога не зарегистрировано. Оценка проводится без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данные объекты оценки.

Полная характеристика объектов оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что:

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки по состоянию на 15 мая 2020 года, составляет с учетом округления:

№п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж, помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.	36 300 000,00
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	39 017 000,00
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	10 775 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	10 733 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 80, оф.401, тел./факс: (383) 28-99-008.

Мы благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением, директор ООО «Дирижабль» ✓


В.Н. Андрейченко

Страница 2

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.	6
1.3. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (с том числе специальные).....	8
1.4. Заявление о соответствии	8
1.5. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки.	9
1.6. Сведения о Заказчике оценки и оценщике:.....	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки.....	11
1.8. Используемая терминология и основные понятия.....	11
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	12
2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	12
2.2. Описание региона местоположения объектов оценки.....	13
2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	15
2.4. Анализ рынка объектов оценки	15
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
3.1. Описание объектов, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	25
3.2. Описание объектов, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	29
3.3. Описание земельного участка, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021	32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
4.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	35
4.2. Сравнительный подход	36
4.3. Доходный подход	55
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	68
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	68
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	68
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	69
<i>Приложение 9.1. Фотографии объектов оценки</i>	<i>69</i>
<i>Приложение 9.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	<i>81</i>
<i>Приложение 9.3. Аналоги объекта оценки.....</i>	<i>105</i>
<i>Приложение 9.4. Документы оценщика.....</i>	<i>135</i>

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 1 от 11 мая 2020 г. к договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.03.2020 № 03/20-П.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.

Объект оценки:	Недвижимое имущество 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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880. 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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829. 3. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029. 4. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028. 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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Цель и задача оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с 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 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» и принятия управленческих решений; отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "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
Заказчик оценки	АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда». Адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д.37, 8 этаж ИНН 5407191291, КПП 540701001, ОГРН 1025403200020. Р/с 40701810500000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва, к/с 3010181014520000631, БИК 044525631.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	15 мая 2020 года
Срок проведения оценки	11 мая 2020 года - 15 мая 2020 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с НДС
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж, помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.	45 640 000,00	41 480 000,00
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	49 050 000,00	44 580 000,00
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	14 050 000,00	11 800 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	14 000 000,00	11 760 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00	не применялся

Затратный подход обоснованно не применялся.

*- В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

Итоговая величина стоимости объектов оценки

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки по состоянию на 15 мая 2020 года, составляет с учетом округления:

Таблица 1.3.

№п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж, помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880	36 300 000,00
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	39 017 000,00

№п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб.
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	10 775 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	10 733 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки. Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки

Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных фактов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

При расчетах некоторые значения округлялись, вследствие чего при проверке расчетов могут быть незначительные расхождения. Влияние округления на результат оценки является несущественным.

Пределы применения полученного результата: определенная в настоящем отчете справедливая стоимость Объекта оценки может быть использована для целей, указанных в отчете, и действительна в течение 6 месяцев с даты составления отчета. Итоговая (справедливая) величина стоимости приведена округленно до тысяч рублей, без учета НДС.

1.2. Задание на оценку.

1. Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.

3. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.

4. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.

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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.

Объекты оценки не включают в себя частей.

2. Имущественные права на объект оценки. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "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.

Поскольку закон "Об оценочной деятельности в РФ" допускает оценку стоимости не только самих материальных объектов, но и отдельных прав в отношении этих объектов, то в дальнейшем мы будем говорить об оценке справедливой стоимости прав собственности, которые подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права (см. приложение к отчету).

3. Цель и задача оценки

Определение справедливой стоимости в соответствии с 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 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

4. Предполагаемое использование результатов оценки

Для целей составления финансовой отчетности и принятия управленческих решений; отчет не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки

5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Полученные результаты могут использоваться только для цели, указанной в п.4.

6. Вид стоимости

Справедливая стоимость объекта оценки - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости, определяется для оценки паевых инвестиционных фондов в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Рыночная стоимость объекта оценки - В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями 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.

7. Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата оценки)

15 мая 2020 года

8. Срок проведения оценки

11 мая 2020 года - 15 мая 2020 года

9. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на документы, содержащие такие характеристики

По объектам предоставлены свидетельства о государственной регистрации, выписки из ЕГРН, также оценщиком использованы сведения об объектах недвижимости онлайн из Росреестра (<https://sovnetnik.guru/nedvizhimost/rosreestr-onlajn-svedeniya-ob-obektah.html>), данные публичной кадастровой карты России (<https://egrp365.ru/map/?kadnum>, контакт тел. 8 800 555-19-32, ИНН 1001288778, ОГРН 1141001011898, Лицензия Роскомнадзора №141318, mail@egrp365.ru).

Приложение №1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику необходимыми и наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки
Определение не предусмотрено.

11. Представление итогового результата оценки
В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (п.14 ФСОН№3).

1.3. Сделанные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (с том числе специальные)

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

2. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец распоряжается имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

3. В Отчете использовались достоверные источники информации.

4. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Любые публикации или ссылки на оценку не допускаются без предварительного согласия оценщика относительно текста и контекста, в которых публикации выходят во избежание того, чтобы оценка не вводила в заблуждение и не путала читателя.

6. Договор аренды на оцениваемый земельный участок не заключен, оценка производится при допущении наличия прав аренды на оцениваемый земельный участок. Учитывая то, что на балансе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» числится объект недвижимости, расположенный на оцениваемом земельном участке, оценке подлежит право долгосрочной аренды.

7. Итоговая величина стоимости имущества, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

2. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

3. В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г (вступил в силу 06.08.98), ст. 4 субъектами оценочной деятельности в РФ являются «физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона». Копии выписок из реестра и полисы обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков приложены к настоящему отчету.

4. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщиков, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и аккредитации, а также, для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

5. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества.

7. Оценщики не имеют текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступают в качестве внешних независимых Оценщиков.

1.4. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет Оценщики в своей работе следовали этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения СРО РАО.

Настоящим заявлением Оценщики удостоверяют нижеследующее:

- ✚ утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и основываются на знаниях Оценщиков;
- ✚ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются их личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- ✚ отсутствует имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✚ оплата услуг Оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее определенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✚ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям стандартов оценки СРО РАО;
- ✚ образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- ✚ оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его нахождения;
- ✚ при подготовке и составления отчёта подтверждаем полное соблюдение принципов независимости, установленные ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✚ все расчеты были выполнены нами с использованием таблиц Microsoft Office Excel без округления промежуточных итогов, в результате чего при проведении перерасчета на калькуляторе полученные итоги могут не совпасть.
- ✚ нумерация в отчете ведется постраничная. Нумеруются только страницы несущие информационные данные; пустые страницы нами не нумеровались;
- ✚ настоящий Отчет соответствует требованиям к Отчету об оценке недвижимого имущества, принимаемого Банком в залог при кредитовании физических лиц на приобретение и строительство объектов недвижимости, опубликованного на официальном сайте Сбербанка Российской Федерации.

1.5. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки.

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с анализом всех существующих в практике оценки подходов: затратного, сравнительного анализа продаж и доходного. В процессе работы были собраны все необходимые данные, данные о размере предлагаемой на продажу стоимости аналогов при продаже недвижимости.

Нами был проведен анализ всей информации и величин стоимостей, полученных вышеперечисленными подходами, для того, чтобы прийти к заключению об окончательной величине стоимости оцениваемого имущества.

Процедура оценки включала:

- 1) Осмотр объектов оценки не проводился, Заказчиком в полном объеме предоставлены фото объектов оценки, позволяющие идентифицировать объекты полностью;
- 2) Беседа с заказчиком отчета;
- 3) Сбор данных о стоимости аналогичных объектов оценки;
- 4) Рассмотрена возможность применения трех подходов оценки: затратного, сравнительного и доходного;
- 5) Применение сравнительного и доходного подходов при расчете стоимости;
- 6) Расчет стоимости на дату оценки;
- 7) Написание полного повествовательного отчета об оценке.

Таким образом, последовательность проведения оценки включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости оцениваемых прав и оформления результатов оценки.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и оценщике:

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.4

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика	Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (с даты вступления в силу соответствующих изменений в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость пенсионного фонда» - Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»)
Сокращенное наименование Заказчика	АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
Местонахождение	630099, г. Новосибирск, ул. Советская, д.37, оф. 204
ИНН/КПП	5407191291/540701001

ОГРН	1025403200020 от 15.11.2002 г.
------	--------------------------------

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом.

Таблица 1.5

Сведения об оценщике, выполнившем данный отчет	
Ф.И.О. оценщика	Попова Гелена Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, номер 01022, дата включения в реестр СРО 10.04.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 409198 от «14» сентября 2000 года Межотраслевого ИПК Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 11989/125-5020458 от 11.12.2019 г., сроком действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 года, выданный АО «МАКС». Страховая сумма 5 000 000,0 рублей. Страховщик АО «МАКС».
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	№ 003021-1 от 07.02.2018 года
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1999 г.
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Исполнитель (организационно-правовая форма и полное наименование заказчика)	Общество с ограниченной ответственностью «ДИРИЖАБЛЬ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1145476048222 дата присвоения 14.04.2014 г.
Реквизиты	ИНН 5406779027, КПП 540601001 Р/с 40702810101000003246 в Банке «Левобережный» (ПАО), г. Новосибирск, к/с 30101810100000000850 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НСО. БИК 045004850. ОКПО 11839533. ОКВЭД 70.31.2; 74.11; 74.12.1; 74.13; 74.14; 74.84
Место нахождения	630099, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 80, оф.401
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	-оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; -оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика; -вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не допускается, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; -размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 1.6

Привлекаемое лицо	Сторонние лица не привлекались
Квалификация	—
Степень участия в проведении оценки	—

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки:

- ✚ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утвержденные приказом МЭРа РФ № 297 от 20.05.15 г.
- ✚ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 298 от 20.05.15 г.
- ✚ «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 299 от 20.05.15 г.
- ✚ «Оценка недвижимости (ФСО 7)» утвержденные приказом МЭРа РФ № 611 от 29.09.2014 г.
- ✚ Стандарты оценки Саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков».

Вышеуказанные стандарты применяются на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., ст.11, ст.15.

- ✚ МСО 1-4 в действующей редакции;
- ✚ МСФО (IAS) 16: "Основные средства";
- ✚ МСФО (IAS) 40: "Инвестиционное имущество";
- ✚ МСФО (IFRS) 13: «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 06н "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 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544.

- ✚ Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

1.8. Используемая терминология и основные понятия

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (действующая редакция)).

Справедливая стоимость объекта оценки - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость является частным случаем рыночной стоимости, определяется для оценки паевых инвестиционных фондов в соответствии с Указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.

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

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

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

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

2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Россия вошла в 2020 год с низкими темпами экономического роста и с очень неважными перспективами его ускорения.

Делать прогнозные оценки становится труднее, поскольку наблюдается все большее расхождение между последними официальными статистическими показателями макроэкономического характера и так называемыми показателями-индикаторами. К примеру, Росстат подтверждал оценку роста ВВП в III квартале 2019 года — плюс 1,7% к соответствующему периоду прошлого года. Оценки за I и II кварталы 2019 года остались прежними: плюс 0,5% и 0,9%, соответственно.

В 2019 году ЦБ РФ достаточно агрессивно снижал ставку рефинансирования, которая за год понижалась 4 раза. Но реальная ставка в России все равно находится выше уровня инфляции на 3-4 пункта, хотя в Европе, США и Японии ставка ниже уровня инфляции.

В марте 2020 года уровень инфляции в России составил 2.55% (в годовом исчислении, за последние 12 месяцев), что на 0.23 больше, чем месяцем ранее.

Параллельно со ставкой ЦБ падали ставки и коммерческих банков с 9,5% до 8,5%. Правда, покупатели недвижимости не видят большой выгоды в покупках при нынешнем росте цен.

Все эти факторы говорят не в пользу того, что темпы роста российской экономики будут увеличиваться.

Мировая экономика замедляется. По осенней оценке МВФ, ее прирост в 2019 году оценивался всего лишь в 3%. Пока не просматриваются причины, по которым тенденция замедления мировой экономики может измениться в 2020 году в сторону ее ускорения.

Источник: <https://rossaprimavera.ru/news/dcff1f03>.

Начало 2019 года было отмечено повышением ставки НДС до 20%, которое привело к временному всплеску инфляции выше уровня 5% и замедлению темпов роста ВВП в первой половине года. Однако отрицательный эффект от повышения НДС оказался не таким сильным и длительным, как изначально ожидалось. Во втором полугодии темпы роста потребительских цен упали ниже целевого уровня в 4%, что позволило Банку России существенно снизить ключевую ставку.

И всё же, наверное, главным событием 2019 года можно назвать «стабильность», которая, однако имеет отрицательный оттенок, говорит профессор Евгений Яковлев. Западные санкции никуда не ушли, цена на нефть была относительно устойчивой, ВВП немного вырос — на 1,3%, что в два раза ниже среднемировых темпов, реальные доходы населения продолжили хоть и немного, но падать.

Для российской экономики есть вероятность ухода в рецессию, выбраться из которой будет тяжело.

Пандемия коронавируса стала серьезным ударом для всей мировой экономики. Новости о том, что коронавирус проникает во все новые страны, лишь подогревают опасения по этому поводу.

При этом официальный Пекин демонстрирует оптимизм, обещая справиться со спадом производства на «мировой фабрике». Между тем, из КНР поступают разрозненные сообщения о том, что многие предприятия еще не возобновили работу после остановки. В первую очередь это относилось к автомобильным сборочным производствам, производителям электроники и широкого спектра комплектующих.

Очевидно, что результаты системного сбоя мировой экономики не проявятся в одночасье. Для этого потребуется от нескольких недель до нескольких месяцев.

Министр финансов России Антон Силуанов рассказал о тенденциях, которые ожидают российскую экономику в 2020 году, сообщает ТАСС.

В частности, он отметил, что Россию ожидает сокращение нефтегазовых доходов на 2 триллиона рублей в 2020 году. В то же время Силуанов подчеркнул, что распространение коронавируса повлияет на экономический рост России гораздо сильнее, чем динамика цен на нефть.

В настоящий момент, по его словам, в России готовят предложения, чтобы нивелировать влияние пандемии COVID-19 на экономические показатели. Силуанов отметил, что при необходимости борьба с распространением коронавируса будет обеспечиваться средствами из резервного фонда правительства.

Министр финансов добавил, что в целом инфляция в 2020 году в РФ составит около 4%. В то же время Силуанов подчеркнул, что если стоимость нефти останется в пределах нынешних показателей, то дефицит бюджета составит от 0,9 до 1% от ВВП.

Он также отметил, что все социальные обязательства государства перед населением будут выполнены как в ближайшие три года, так и в долгосрочной перспективе.

В настоящее время цены на нефть варьируются в районе 35 долларов за баррель. Кроме того, недавно стало известно, что стоимость нефти поднялась на 7% из-за введения президентом США Дональдом Трампом режима чрезвычайной ситуации в стране в связи с коронавирусом.

Негативная динамика цен на нефть началась в связи с неудавшимися переговорами России и стран ОПЕК. Сторонам не удалось договориться по поводу формата сокращения добычи нефти, в связи с чем с 1 апреля все барьеры по ее продаже будут сняты. В Саудовской Аравии планируют увеличить добычу нефти и уже предлагают Европе покупать ее по цене в 25 долларов за баррель.

В то же время в России уверены, что стране хватит внутренних резервов для того, чтобы смягчить удар по экономике. Так, зампред комитета Совета Федерации по социальной политике Елена Бибикина 9 марта отмечала, что все социальные обязательства будут выполнены несмотря на экономическую конъюнктуру.

Источник: https://www.m24.ru/news/ehkonomika/14032020/110439?utm_source=CopyBuf

2.2. Описание региона местоположения объектов оценки

Свердловская область образована 17 января 1934 года, административный центр - город Екатеринбург.

На территории Свердловской области расположены 47 городов, 26 рабочих поселков и поселков городского типа, 1841 сельский населенный пункт. Местное самоуправление осуществляется на территории 94 муниципальных образований. Свердловская область находится в 2000 километрах к востоку от Москвы, на границе Европы и Азии, на пересечении трансконтинентальных потоков сырья, товаров, финансовых, трудовых и информационных ресурсов.

Свердловская область сегодня - это крупная экономически развитая территория России с высоким уровнем деловой, культурной и общественной активности, один из наиболее перспективных субъектов Российской Федерации. По большинству основных социально-экономических показателей развития Свердловская область входит в первую десятку регионов Российской Федерации. Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.

Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Высшая точка — гора Конжаковский Камень (1569 м). Самая северная точка — гора Яныгхачечахль (1023,8 м). Главные реки: реки бассейна Оби (Исеть, Тавда, Тура) и Камы (Чусовая, Уфа). Самые крупные озёра области — Пелымский Туман (32,2 км²), Вагильский Туман (31,2 км²). Крупнейшие водораздельные озёра — Исетское (24 км²), Таватуй (21,2 км²).

Климат континентальный; средняя температура января от -16 до -20 °С, средняя температура июля от +19 до +30 °С; количество осадков — около 500 мм в год.

Численность населения области по данным Росстата составляет 4 325 256 чел. (2018). Плотность населения — 22,26 чел./км² (2018), что почти втрое выше среднего по РФ (8,58). Городское население — 84,78% (2018).

Высшим должностным лицом региона является губернатор, избираемый прямым голосованием избирателей на 5 лет. Действующий глава региона был назначен на свою должность в 2012 году по тогдашнему законодательству, согласно которому губернатор предлагается Президентом РФ и утверждается Законодательным собранием Свердловской области. 29 мая 2012 года в должность губернатора вступил Евгений Куйвашев.

Законодательную власть осуществляет Законодательное Собрание, срок полномочий его депутатов — 5 лет. Соответствие законодательных и исполнительных актов Уставу области проверяет Уставный суд.

Председатель Законодательного собрания — Людмила Валентиновна Бабушкина.

Исполнительным органом является Правительство области, состоящее из министерств, департаментов и управлений. Председатель Правительства назначается Областной думой по представлению губернатора, по тому же механизму, что и глава федерального правительства (однако губернатор не может представлять одну и ту же кандидатуру более двух раз).

Временно исполняющий обязанности председателя Правительства области — Алексей Валерьевич Орлов.

В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

В Свердловской области расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Богдановичский Фарфоровый завод, предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).

Среди машиностроительных отраслей преобладает «тяжёлый ВПК» (производство бронетанковой техники и боеприпасов), а также тяжёлое индивидуальное машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Среди крупных предприятий этого направления стоит отметить Уралвагонзавод.

Свердловская область является важным транспортным узлом — через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово.

Согласно проведённой в 2006 году Всероссийской сельскохозяйственной переписи на территории Свердловской области находятся 829 сельскохозяйственных организаций и 2178 крестьянских хозяйств и индивидуальных предпринимателей. Из них в 2006 году осуществляли сельскохозяйственную деятельность 513 организаций (в том числе 312 крупные и средние) и 934 крестьянских хозяйства и индивидуальных предпринимателя. Из 311,2 тыс. личных подсобных хозяйств производством сельскохозяйственной продукции занимались 87 % хозяйств.

В научной сфере области работают около 1000 докторов и 5000 кандидатов наук. Уральское отделение Российской академии наук объединяет 22 академических научных института, на территории области находятся более 100 научно-исследовательских, проектных, технологических, конструкторских и других научных учреждений.

Технопарки: В Екатеринбурге: технопарк «Приборостроение» на базе НПО «Автоматики», технопарк по разработке и производству медицинского оборудования и промышленной автоматики «Аверон», Уральский горнопромышленный научно-технологический парк «ИнтелНедра»; в городах области: Нижний Тагил — технопарк «ВМЗ»; Новоуральск — научно-медицинский парк «Медтехпарк», Среднеуральск — технопарк «Энергия». В настоящее время создается технопарк «Университетский» на базе Уральского федерального университета (Екатеринбург).

На территории области функционируют 1332 дневных и 49 вечерних средних школ, 13 негосударственных общеобразовательных учреждений, 85 государственных средних специальных учебных заведений, 17 государственных, 10 негосударственных и один муниципальный вуз, а также более 30 филиалов. Общая численность обучающихся в вузах Свердловской области составляет около 170 тысяч человек [источник не указан 344 дня]. Старейшим вузом области является Уральский государственный горный университет, основанный в 1914 г. Крупнейший вуз области — Уральский федеральный университет, сформированный на базе слияния в 2011 г. Уральского государственного университета и Уральского государственного технического университета.

Согласно Уставу Свердловской области, субъект РФ включает административно-территориальные единицы: 30 районов; 25 городов (городов областного значения); 4 закрытых административно-территориальных образования. Административным центром области является город Екатеринбург.

Характеристика города Екатеринбурга

Екатеринбург (с 1924 по 1991 — Свердловск) - административный центр Свердловской области, четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России.

Транспортно-логистический узел на Транссибирской магистрали, крупный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Екатеринбург — один из 12 городов-миллионеров России. Миллионный житель города родился 23 января 1967 года. Численность постоянного населения муниципального образования «город Екатеринбург» на 1 января 2010 года согласно данным Росстата составляла 1 375 444 человека, тот же источник приводит население города на 1 января 2011 года в размере 1 386 511 человек.

В Екатеринбурге свыше 600 памятников истории и культуры, из них 43 — объекты федерального значения.

Екатеринбург – административный, культурный, научно-образовательный центр Уральского региона, наделённый статусом центра Уральского федерального округа; также здесь располагается штаб Центрального военного округа, Президиум Уральского отделения Российской академии наук, и 35 территориальных органов федеральной власти, из-за чего город ещё называют «столицей Урала».

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.

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

Екатеринбург находится в зоне умеренно-континентального климата с характерной резкой изменчивостью погодных условий, хорошо выраженными сезонами года. Уральские горы, несмотря на их незначительную высоту, преграждают путь массам воздуха, поступающим с запада, из европейской части России. В результате Средний Урал оказывается открытым для вторжения холодного арктического воздуха и сильно выхолаженного континентального воздуха Западно-Сибирской равнины; в то же время с юга сюда могут беспрепятственно проникать тёплые воздушные массы Прикаспия и пустынь Средней Азии. Поэтому для Екатеринбурга и характерны резкие колебания температур и формирование погодных аномалий: зимой — от суровых морозов до оттепелей и дождей, летом — от жары выше +35 °С до заморозков. В январе 2002 года в Екатеринбурге наблюдалось уникальное явление — зимняя гроза.

В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Выводы по анализу общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

В начале 2020 г. сохраняются тенденции прошлого года, когда ситуация в экономике России оставалась сложной вследствие продолжения действия экономических санкций. Темпы роста экономики остаются невысокими, снижается инвестиционная активность, уровень инфляции остается невысоким. Эти же черты в целом присущи экономике Свердловской области.

Такие макроэкономические показатели находят свое отражение в ситуации на рынке коммерческой недвижимости, анализ которой приведен ниже.

2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

✚ Назначение/ использование: объекты оценки представляют собой коммерческую недвижимость в сегменте – офисные помещения, земельные участки.

✚ Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург.

✚ Развитость рынка недвижимости: Рынок недвижимости офисного назначения и земельных участков достаточно развит. На рынке имеется достаточно данных, позволяющих составить представление о ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости.

Учитывая выше сказанное, в качестве сегмента рынка определен сегмент - коммерческая недвижимость.

2.4. Анализ рынка объектов оценки

Офисные помещения принято относить к определенной категории. Самой распространенной классификацией является буквенная (А, В, С, D), которую принято дополнять символами + и -, цифровыми индексами. На присвоение класса влияет месторасположение, вид здания, год строительства, его управление, определенные права, конструктивные особенности, планировка, межэтажные перекрытия, различные инженерные системы, кондиционирование и вентиляция, телекоммуникации, лифты, окна, парковка, инфраструктура, а также охрана помещения.

Оцениваемый объект (нежилые помещения в административной части жилого дома) оценки принадлежит к категории офисных помещений категории «В».

Офисные помещения класса «В» — золотая середина, они в большинстве востребованы арендаторами и наиболее привлекательны для покупателей коммерческой недвижимости в Москве в настоящее время.

Офис класса «В» — это тоже качественное помещение. Причем, учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости, принято выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень, и маркировать их как офис класса «В+». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта;
- открытой планировки помещений;
- современных лифтов;
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования;
- изолированных санузлов;

- отдельной парковки;
- круглосуточной охраны;
- организации питания сотрудников и посетителей;
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого, офисы класса «В+» по свойствам приближены к классу «А» и характеризуются удобным месторасположением, наличием транспортной доступности и охраняемой парковки, использование материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м². Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую на справляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. При этом приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный формат Street retail. Это площади в диапазоне от 50 до 80 м². Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов.

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2020 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендинг помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергоэффективность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2020 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений.

Общее число предложений о продаже на рынке коммерческой недвижимости в Екатеринбурге выросло за 2018 год на 36%, при этом спрос покупателей снизился на 32%. Об этом сообщает пресс-служба сервиса «Авито Недвижимость».

Самым существенным за год подорожанием — на 65% — отметились торговые помещения, а сильнее всего подешевели склады: их стоимость снизилась на 62%. Треть (33%) предложений на рынке коммерческой недвижимости пришлась на офисы. На втором месте оказались помещения свободного назначения (28%), а на третьем — торговые (24%). Меньше всего было предложений о продаже помещений, предназначенных для организации общественного питания — всего 2%.

«Финансовые вложения в арендную недвижимость — это всегда крупный и дорогой инвестиционный проект, требующий стабильности и уверенности в среднесрочной перспективе. В условиях колебаний на валютном рынке и угрозы новых санкций российские бизнесмены проявляют осторожность и выдержку — этим и вызвано снижение спроса на коммерческую недвижимость», — говорит управляющий директор «Авито Недвижимость» Иван Дубровин.

Оценщиком были рассмотрены выставленные на продажу помещения, аналогичные оцениваемым, опубликованные в открытых источниках, сети интернет, их перечень приведен в таблице ниже.

Источник: https://kn.e1.ru/kupit/mikrorayon-tsentr_%28leninskij%29%2Ctsentr_%28verkh-iskij%29%2Ctsentr_%28zheleznodorozhny%27j%29%2Ctsentr_%28kirovskij%29%2Ctsentr_%28oktyabr%27skij%29/type-office/?form=11222&obshchaya-ploshchad-ot=300&obshchaya-ploshchad-do=600&search_no_index=1.

Таблица 2.1.

Тип	Цена предложения (за объект), руб.	Площадь, м2	Цена предложения, руб./ кв.м.	Адрес	Район
Офисное помещение	31 448 750,00	452,50	69 500,00	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	49 900 000,00	536,00	93 097,00	Большакова, 97 Чкаловская, 13 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	45 000 000,00	458,80	98 081,95	Куйбышева, 44 Геологическая, 10 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	40 462 500,00	323,70	125 000,00	Гоголя, 57 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	51 857 000,00	398,90	130 000,00	Гоголя, 57 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	59 175 000,00	473,40	125 000,00	Гоголя, 57 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	43 000 000,00	452,5	95 027,62	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	45 200 000,00	364,90	123 869,55	8 Марта, 51 Геологическая, 5 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	45 000 000,00	458,90	98 060,58	Куйбышева, 44д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский центр
Офисное помещение	25 300 000,00	503,00	50 298,21	Шарташская, 19 Динамо, 19 мин. пешком	Кировский центр
Офисное помещение	16 605 000,00	369,00	45 000,00	Большакова, 61 Чкаловская, 15 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	25 500 000,00	423,00	60 283,69	Шейнкмана, 20 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	36 987 000,00	335,00	110 408,96	Шейнкмана, 7 Площадь 1905 года, 14 мин. пешком	Верх-Исетский центр
Офисное помещение	33 000 000,00	387,00	85 271,32	Горького, 63 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	22 000000,00	314,00	70 063,69	Шейнкмана, 55 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	27 310 000,00	393,00	69 491,09	Мамина-Сибиряка, 52 Динамо, 12 мин. пешком	Кировский центр
Офисное помещение	45 000 000,00	418,00	107 655,50	Мамина-Сибиряка, 137а	Кировский центр
Офисное помещение	40 710 000,00	590,00	69 000,00	Шейнкмана, 55 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	23 000 000,00	335,00	68 656,72	Шейнкмана, 7 Площадь 1905 года, 14 мин. пешком	Верх-Исетский центр
Офисное помещение	18 720 000,00	312,00	60 000,00	Бажова, 70 Динамо, 17 мин. пешком	Кировский центр
Офисное помещение	28 700 000,00	410,00	70 000,00	Первомайская, 26 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский центр
Офисное помещение	43 000 000,00	452,20	95 090,67	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	4 3 000 000,00	452,50	95 027,62	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский центр
Офисное помещение	8 750 000,00	134,50	65 055,76	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	10 300 000,00	159,00	64 779,87	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	11 150 000,00	171,50	65 014,58	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	45 000 000,00	418,00	107 655,00	Мамина-Сибиряка, 137а Динамо, 15 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	15 386 000,00	193,00	79 720,21	Шейнкмана, 90 Геологическая, 12 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	16 000 000,00	156,00	102 564,00	Куйбышева, 44д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	11 000 000,00	200,00	55 000,00	Бажова, 138	Октябрьский, центр
Офисное помещение	7 300 000,00	146,00	50 000,00	Белинского, 54 Геологическая, 11 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	8 800 000,00	146,90	59 904,70	Белинского, 56 Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	15 900 000,00	167,90	94 699,00	Хохрякова, 74 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	3 700 000,00	35,00	105 714,00	Хохрякова, 74 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр

Тип	Цена предложения (за объект), руб.	Площадь, м2	Цена предложения, руб./ кв.м.	Адрес	Район
Офисное помещение	10 990 000,00	161,90	67 881,41	Челюскинцев, 2 Площадь 1905 года, 15 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
Офисное помещение	12 239 000,00	188,00	65 101,06	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	16 500 000,00	197,00	83 756,35	Мамина-Сибиряка, 132 Геологическая, 13 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	19 000 000,00	158,60	119 798,00	Радищева, д. 6а	Ленинский, центр
Офисное помещение	12 040 000,00	172,00	70 000,00	Хохрякова, 74 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	13 650 000,00	130,00	105 000,00	Куйбышева, 44д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	9 900 000,00	141,00	70 212,77	Азина, 30 Уральская, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	13 000 000,00	130,00	100 000,00	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	13 500 000,00	149,90	90 060,04	Декабристов, 75 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	7 300 000,00	136,80	53 362,57	Белинского, 56 Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	8 872 500,00	118,30	75 000,00	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	13 000 000,00	154,00	84 415,58	Радищева, 33 Геологическая, 11 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	16 999 000,00	149,00	114 087,25	Радищева, 6а Площадь 1905 года, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	7 700 000,00	157,00	49 044,59	Николая Никонова, 21 Динамо, 5 мин. пешком	Железнодорожный, центр
Офисное помещение	9 219 200,00	137,30	67 146,39	Пушкина, 2 А Площадь 1905 года, 8 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	22 000 000,00	174,00	126 436,78	Николая Никонова, 10 Динамо, 5 мин. пешком	Железнодорожный, центр
Офисное помещение	19 968 000,00	166,40	120 000,00	Первомайская, 11 Динамо, 12 мин. пешком	Кировский, центр
Офисное помещение	6 362 000,00	136,80	46 505,85	Белинского, 56 Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	17 000 000,00	180,00	94 444,44	Мальшева, 51 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	3 740 000,00	34,00	110 000,00	Мальшева, 51 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр
Офисное помещение	11 800 000,00	157,00	75 159,24	Красный Переулоч, 5/1 Динамо, 5 мин. пешком	Железнодорожный, центр
Офисное помещение	18 144 000,00	151,20	120 000,00	Куйбышева, 44 литер Д	Октябрьский, центр
Офисное помещение	18 000 000,00	186,00	96 774,19	Челюскинцев, 62 Динамо, 6 мин. пешком	Железнодорожный, центр
Офисное помещение	24 000 000,00	131,40	182 648,40	Шейнкмана, 121 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский, центр
Офисное помещение	16 000 000,00	200,00	80 000,00	Мальшева, 46 Площадь 1905 года, 15 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
Офисное помещение	20 493 000,00	135,70	151 016,95	8 Марта, 51 Геологическая, 5 мин. пешком	Ленинский, центр

В выборку офисные помещения площадью до 600 кв.м., расположенные в центральной части Екатеринбурга, как видно из таблицы диапазон удельной стоимости 1 кв.м., аналогичного с местоположением оцениваемых объектов, лежит в диапазоне от минимального значения 45 000 руб./ 1 кв.м. до максимального значения 182 648 руб./ 1 кв.м.

Среднее значение удельной стоимости 1 кв.м. по выборке составляет 87 000 руб./ 1 кв.м. Медианное значение удельной стоимости 1 кв.м. составляет 84 000 руб./ 1 кв.м.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых помещений лежит в диапазоне доверительного интервала рыночной цены предложений аналогичной недвижимости.

Также проанализирован рынок аренды офисных помещений в центральной части Екатеринбурга. Источник: https://kn.e1.ru/snyat/mikrorayon-tsentr_%28leninskij%29%2Ctsentr_%28verkh-isetskij%29%2Ctsentr_%28zheleznodorozhny%27j%29%2Ctsentr_%28kirovskij%29%2Ctsentr_%28oktyabr%27skij%29/type-office/?form=11202&cena-za=1&obshchaya-ploshchad-ot=300&obshchaya-ploshchad-do=700&search_no_index=1.

Таблица 2.2.

Цена за объект, руб.	Цена за м2, руб. в месяц	Площадь, м2	Адрес	Район
354 000	1 250	283,2	Горького, 7а Динамо, 8 мин. пешком	Кировский Центр
681 000	1 000	681	Горького, 7а Динамо, 8 мин. пешком	Кировский Центр
285 456	760	375,6	Энгельса, 17 Площадь 1905 года, 13 мин. пешком	Октябрьский Центр
254 250	450	565	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский Центр
510 000	1 100	505	Куйбышева, 44д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский Центр
180 000	600	300	Ленина Проспект, 49 Площадь 1905 года, 13 мин. пешком	Кировский Центр
300 000	600	500	Ленина Проспект, 49 Площадь 1905 года, 13 мин. пешком	Кировский Центр
270 000	750	360	Красный Переулок, 5/1 Динамо, 5 мин. пешком	Ленинский Центр
275 000	550	500	Красноармейская, 10 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский Центр
445 000	1 000	445	Мальшева, 51, 1905 года 11 мин, м. Геологическая 15 мин	Октябрьский Центр
180 000	600	300	Красноармейская, 10 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский Центр
238 018	698	341	Маршала Жукова, 13 Площадь 1905 года, 14 мин. пешком	Верх-Исетский Центр
323 400	700	462	Кузнечная, 79 Динамо, 15 мин. пешком	Кировский Центр
399 000	700	570	8 Марта, 27 Площадь 1905 года, 5 мин. пешком	Ленинский Центр
447 510	700	639,3	8 Марта, 37 Геологическая, 6 мин. пешком	Ленинский Центр
301 500	900	335	Ленина Проспект, 8 Площадь 1905 года, 10 мин. пешком	Ленинский Центр
588 250	1 300	452,5	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский Центр
305 500	650	470	Белинского, 86 Геологическая, 13 мин. пешком	Октябрьский Центр
217 100	650	334	Розы Люксембург, 19 Геологическая, 11 мин. пешком	Октябрьский Центр
135 000	500	300	Короленко, 5 Динамо, 14 мин. пешком	Железнодорожный Центр
599 450	950	631,3	Мамина-Сибиряка, 52 Динамо, 12 мин. пешком	Кировский Центр
135 000	450	300	Розы Люксембург, 77а	Октябрьский Центр
900 000	900	1000	Сакко и Ванцетти, 64	Ленинский Центр
154 800	400	387	Горького, 63 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский Центр
639 900	1 000	639,9	8 Марта, 37 Геологическая, 6 мин. пешком	Ленинский Центр

Цена за объект, руб.	Цена за м2, руб. в месяц	Площадь, м2	Адрес	Район
214 800	600	358	Куйбышева, 95 Геологическая, 15 мин. пешком	Октябрьский Центр
334 050	850	393	Мамина-Сибиряка, 52 Динамо, 12 мин. пешком	Кировский Центр
907 200	1 400	648	Карла Либкнехта, 3 Площадь 1905 года, 10 мин. пешком	Ленинский Центр
420 850	950	443	Розы Люксембург, 79 Геологическая, 12 мин. пешком	Октябрьский Центр
400 000	850	470	Белинского, 86 Геологическая, 13 мин. пешком	Октябрьский Центр
192 000	600	320	Бажова, 70 Динамо, 17 мин. пешком	Кировский Центр
206 500	550	375	Карла Маркса, 12 Геологическая, 8 мин. пешком	Ленинский Центр
497 750	1100	452,5	Шейнкмана, 123 Геологическая, 14 мин. пешком	Ленинский Центр
462 000	650	660	Розы Люксембург, 77 Геологическая, 12 мин. пешком	Октябрьский Центр
465 600	1 200	388,1	Карла Либкнехта, 32 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Ленинский Центр
238 700	700	341	Маршала Жукова, 13 Площадь 1905 года, 14 мин. пешком	Верх-Исетский Центр
400 000	800	500	Маршала Жукова, 5	Верх-Исетский Центр
80 788	585	138,1	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
180 000	1 200	150	Горького, 7а Динамо, 8 мин. пешком	Кировский, центр
153 294	870	176,2	Шейнкмана, 90 Геологическая, 12 мин. пешком	Ленинский, центр
207 000	1 200	172,5	Энгельса, 15 Площадь 1905 года, 13 мин. пешком	Октябрьский, центр
67 065	510	131,5	Декабристов, 20 Геологическая, 13 мин. пешком	Октябрьский, центр
139 000	1 017	139	Гоголя, 57 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
71 235	460	158,3	Красноармейская, 78б Геологическая, 13 мин. пешком	Октябрьский, центр
140 000	700	200	Маршала Жукова, 14 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
107 400	600	179,4	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
132 300	700	189	Хохрякова, 102 Геологическая, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
65 000	500	130	Белинского, 56 Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
110 000	700	153	Шейнкмана, 134а Геологическая, 17 мин. пешком	Ленинский, центр
107 250	650	165	Розы Люксембург, 19 Геологическая, 11 мин. пешком	Октябрьский, центр
98 000	560	174	Красный Переулок, 5к2 Динамо, 5 мин. пешком	Железнодорожный, центр
161 500	950	170	Мальшева, 51 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр
137 340	700	196,2	Красноармейская, 10 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр

Цена за объект, руб.	Цена за м2, руб. в месяц	Площадь, м2	Адрес	Район
170 800	1 000	170,8	Энгельса, 17 Площадь 1905 года, 13 мин. пешком	Октябрьский, центр
67 500	500	135	Белинского, 56 Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
80 100	600	133,5	Радищева, 6а Площадь 1905 года, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
140 000	700	200	Маршала Жукова, 14 Площадь 1905 года, 11 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
120 000	810	148,2	Мальшева, 35 Площадь 1905 года, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
66 500	500	133	Радищева, 6а Площадь 1905 года, 7 мин. пешком	Ленинский, центр
108 000	650	166	Куйбышева, 44/Д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
82 500	500	165	Таганская, 60 Проспект Космонавтов, 15 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
119 850	705	170	Мальшева, 21/5 Площадь 1905 года, 8 мин. пешком	Ленинский, центр
170 000	1 000	170	Мальшева, 51 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр
281 260	2 009	140	Вайнера, 60 Геологическая, 5 мин. пешком	Ленинский, центр
114 000	950	120	Вайнера, 51б Геологическая, 5 мин. пешком	Ленинский, центр
100 000	543	184	Бажова, 68 Динамо, 17 мин. пешком	Кировский, центр
154 800	600	258	Первомайская, 15 Динамо, 13 мин. пешком	Кировский, центр
101 250	750	135	Розы Люксембург, 77 Геологическая, 12 мин. пешком	Октябрьский, центр
103 810	700	148,3	Розы Люксембург, 64 Геологическая, 9 мин. пешком	Октябрьский, центр
137 550	700	196,5	Карла Либкнехта, 22 Площадь 1905 года, 12 мин. пешком	Кировский, центр
150 040	1 100	136,4	Куйбышева, 44д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
215 800	1 300	166	Куйбышева, 44Д Геологическая, 10 мин. пешком	Октябрьский, центр
130 000	1 000	130	Бориса Ельцина, 3 Динамо, 9 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
140 000	700	200	Мальшева, 46 Площадь 1905 года, 15 мин. пешком	Верх-Исетский, центр
74 200	530	140	Мамина-Сибиряка, 101 Динамо, 14 мин. пешком	Кировский, центр
185 000	1 030	179,5	Октябрьской революции, 52б	Верх-Исетский, центр
75 000	500	144	Гоголя, 25а Геологическая, 9 мин. пешком	Ленинский, центр

В выборку офисные помещения площадью до 700 кв.м., расположенные в центральной части Екатеринбурга, как видно из таблицы диапазон ставки аренды 1 кв.м., аналогичного с местоположением оцениваемого объекта оценки, лежит в диапазоне от минимального значения 400 руб./ 1 кв.м. до максимального значения 2000 руб./ 1 кв.м. в месяц.

Итоговая ставка аренды оцениваемых помещений лежит в диапазоне доверительного интервала.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение офисных помещений:

С развитием рынка недвижимости и расширением инфраструктуры городов выросло и количество факторов, которые влияют на стоимость офисных помещений. Если всего несколько лет назад, факторов, способных повлиять на стоимость офисных помещений, было всего несколько, то сегодня это целый список.

Офисная недвижимость специфична своей концентрацией в пределах города. Так как офис любой компании - это ее лицо и основная масса посетителей любой организации формирует свое мнение о ней в первую очередь по состоянию и местоположению офисных помещений, то несложно сделать вывод о том, что оценка офиса сильно зависит от его месторасположения. Соответственно офис дороже, если находится ближе к центру города, если до него проще добраться (например, близость к выходу из метро) и если он лучше выглядит (дорогая отделка, хорошие дизайнерские решения и т.д.).

Тип здания.

Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется: по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов); по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

Телекоммуникации - оптико-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).

Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м. арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Анализ рынка земельных участков

Рыночная стоимость земельных участков напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка.

Наиболее развитым сегментом рынка земли является рынок участков под садоводство и под индивидуальное жилищное строительство.

Сравнивая цены на земельные участки, необходимо учитывать ценообразующие факторы, присущие земле:

1. Передаваемое право;
2. Местоположение;
3. Категория земель и назначение;
4. Наличие инженерных коммуникаций / возможности подведения коммуникаций, согласованных и оплаченных ТУ (технических условий) на подключение инженерных коммуникаций;
5. Площадь участка (эффект масштаба);

Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле, при прочих равных, в расчете на единицу площади становится участок. Поэтому, чаще всего, участок квадратной формы может иметь большую удельную цену, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам и Градостроительного устава имеются ограничения, как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.











Площадь участков обычно указывается в сотках (типично для участков ИЖС), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости), в гектарах (для с/х назначения). Следует отметить, что типичной для рынка единицей сравнения является площадь земельного участка в сотках.

















Диапазон цен предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку на вторичном рынке в Екатеринбурге составляет от 391 389 до 6 666 667 руб. за сотку.

Данные об аренде земельных участков на вторичном рынке не выявлены.

Предложения по продаже сопоставимых земельных участков

https://ekaterinburg.n1.ru/kupit/zemlya/type-kommercheskaya/?include_suburbs=false&sort=-price

	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	1140 соток	285,00 млн ₽ 0,25 млн ₽/сотка	20 апр 2019 2 апр обн. 752	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	550 соток	275,00 млн ₽ 0,50 млн ₽/сотка	13 мая 2019 вчера обн. 629	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	2060 соток	145,00 млн ₽ 70 388 ₽/сотка	27 апр вчера обн. 8 (+1)	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Октябрьский район	2100 соток	140,00 млн ₽ 66 666 ₽/сотка	3 янв 19 апр обн. 151	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	494 сотки	105,00 млн ₽ 0,21 млн ₽/сотка	19 мар вчера обн. 61	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Железнодорожный район	57 соток	95,00 млн ₽ 1,67 млн ₽/сотка	17 дек сегодня обн. 184	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Октябрьский район	26,40 соток	90,00 млн ₽ 3,41 млн ₽/сотка	28 мая 2019 29 апр обн. 518	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Октябрьский район	18,64 соток	90,00 млн ₽ 4,83 млн ₽/сотка	17 мар 21 апр обн. 282	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Октябрьский район	20 соток	80,00 млн ₽ 4,00 млн ₽/сотка	1 дек 2015 29 апр обн. 2976	♥
	Ком. земля, Екатеринбург Верх-Исетский район	13,65 соток	80,00 млн ₽ 5,86 млн ₽/сотка	17 дек сегодня обн. 234	♥

	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	4300 соток 17 906 ₽/сотка	77,00 млн ₽	20 сен вчера обн. 266 (+1)	РК Уральский Дом Недвижимости	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Железнодорожный район	20 соток	70,00 млн ₽ 3,50 млн ₽/сотка	9 авг 2018 сегодня обн. 1180	ООО "Дан"	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Орджоникидзевский район	1280 соток	65,00 млн ₽ 50 781 ₽/сотка	13 дек 17 апр обн. 639 (+2)	Собственник	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Верх-Исетский район	528 соток	65,00 млн ₽ 0,12 млн ₽/сотка	15 янв 6 апр обн. 142	Частный риелтор	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Октябрьский район	18,30 соток	55,00 млн ₽ 3,01 млн ₽/сотка	10 мар 29 апр обн. 157	Частный риелтор	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Кировский район	76,97 соток	50,00 млн ₽ 0,65 млн ₽/сотка	23 авг 16 апр обн. 243	Частный риелтор	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Железнодорожный район	19,50 соток	49,90 млн ₽ 2,56 млн ₽/сотка	19 июля 2019 вчера обн. 588	Частный риелтор	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Кировский район	462 сотки	45,00 млн ₽ 97 402 ₽/сотка	11 янв 2018 7 апр обн. 1193 (+1)	Собственник	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	131,67 соток	41,00 млн ₽ 0,31 млн ₽/сотка	29 мар 2019 23 апр обн. 526	Собственник	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	138 соток	40,00 млн ₽ 0,29 млн ₽/сотка	26 мар 2019 20 апр обн. 727	BASTION GROUP COMPANY	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	131,67 соток	41,00 млн ₽ 0,31 млн ₽/сотка	29 мар 2019 23 апр обн. 526	Собственник	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Чкаловский район	138 соток	40,00 млн ₽ 0,29 млн ₽/сотка	26 мар 2019 20 апр обн. 727	BASTION GROUP COMPANY	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Железнодорожный район	68 соток	37,50 млн ₽ 0,55 млн ₽/сотка	23 июля 2019 29 апр обн. 381	Частный риелтор	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Железнодорожный район	70 соток	37,50 млн ₽ 0,54 млн ₽/сотка	7 мар 2019 сегодня обн. 689	ООО Бюро недвижимости Зыряновой	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Кировский район	5,69 соток	35,00 млн ₽ 6,15 млн ₽/сотка	22 авг 2011 вчера обн. 3405	Собственник	Написать	♡
	Ком. земля, Екатеринбург Кировский район	41,10 соток	35,00 млн ₽ 0,85 млн ₽/сотка	28 мая 2019 29 апр обн. 424	Частный риелтор	Написать	♡

Анализ рынка показывает, что основными ценообразующими факторами являются:

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков для коммерческой застройки

Таблица 2.3.

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0-20%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	В зависимости от района города
Назначение (разрешенное использование)	Земельные участки, основное назначение которых строительство торговых, административных зданий, а также предназначенные для многоэтажной жилой застройки, имеют как правило наибольшую стоимость. Наименьшую удельную стоимость среди указанных назначений имеют земельные участки под производственно-складскую застройку. Это связано с продуктивностью земельных участков.
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	Наличие коммуникаций повышает цену на земельный участок Стоимость согласования ТУ и лимитов на подключение: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация увеличивает стоимость земельного участка, используются данные департамента по тарифам НСО
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	С увеличением площади удельный показатель стоимости снижается.

Основные выводы:

Анализ фактических данных о ценах предложений продаж и аренды аналогичных объектов показал, что итоговая стоимость входит в диапазон доверительного интервала среднерыночных цен, это указывает на соответствие полученной стоимости рыночным реалиям.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты представляют собой коммерческую недвижимость в составе:

1. Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж, помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.
2. Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.
3. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.
4. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.

3.1. Описание объектов, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74

На дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.

Схемы местоположения объекта оценки в масштабах города и квартала приведены ниже.

Жилой дом с административными помещениями по адресу: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.



В административной части жилого дома зарегистрированы более 90 организаций различных сфер обслуживания: банки, спа-салоны, магазины, сервисные центры, агентства недвижимости, компании по оказанию юридических услуг и пр.

Источник: <https://2gis.ru/>

Схемы местоположения объекта оценки в масштабах города и квартала приведены ниже.

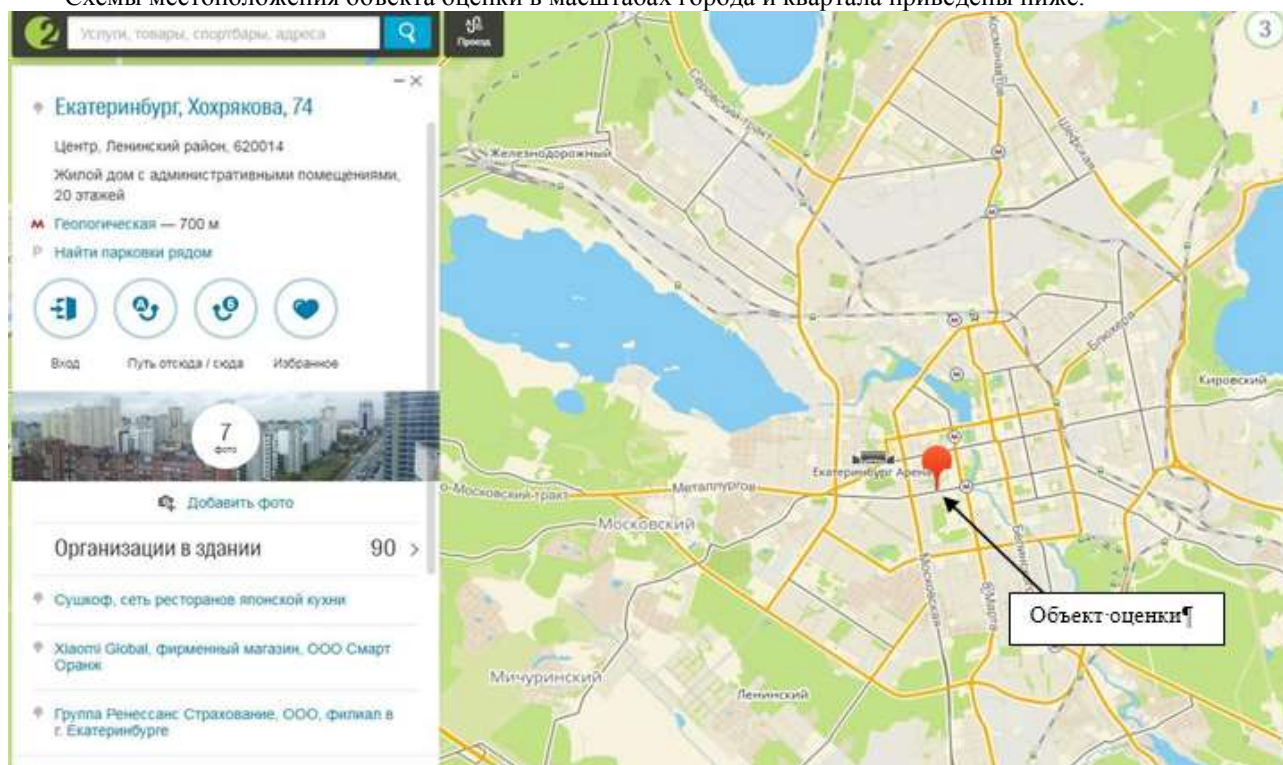


Схема местоположения объектов оценки в масштабах города:

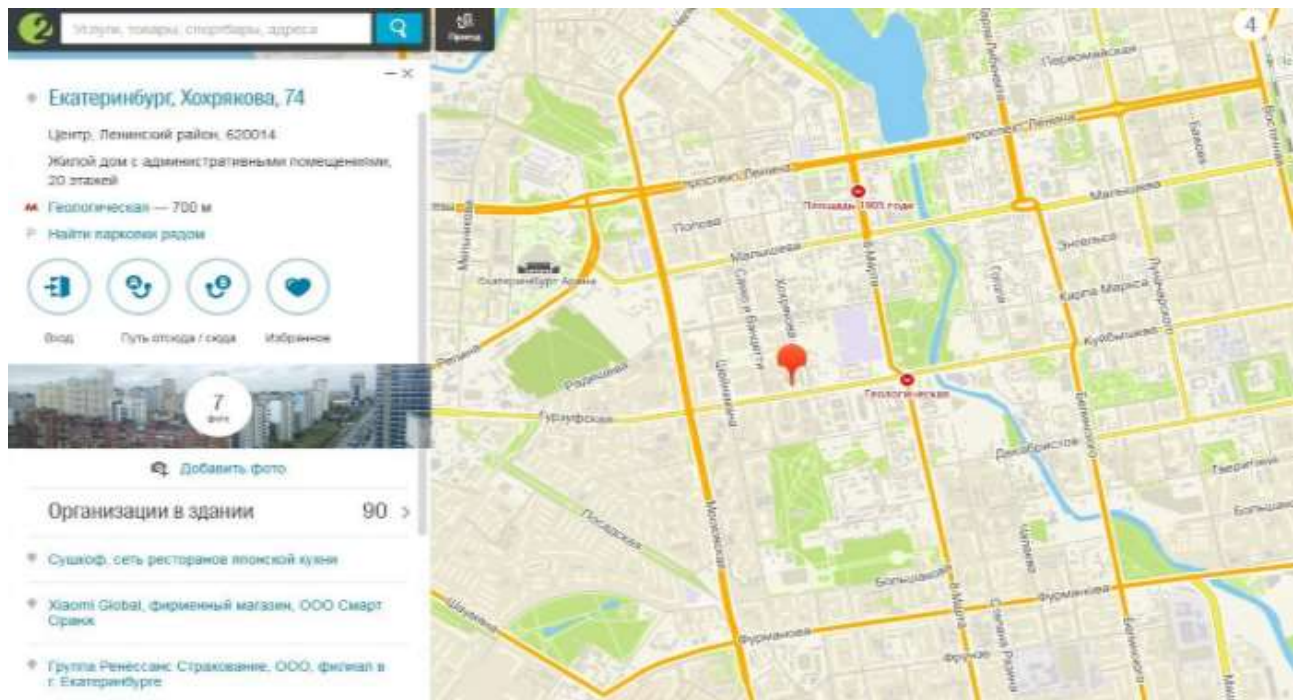


Схема местоположения объекта оценки в рамках квартала

Общие данные и характеристики объекта оценки

Объект недвижимости: нежилые помещения площадью 532,6 кв.м. и 572,4 кв.м. в административной части жилого дома, функционирующие с внутренней отделкой, 13 и 15 этаж.

Тип объекта: жилой дом с административными помещениями

Адрес объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.

Местоположение объекта: объекты расположены в Ленинском районе, основные транспортные магистрали: Куйбышева, Московская, 8 марта. Административный, деловой и культурный центр города. Инфраструктура, окружение и расположение проезжих частей обеспечивает свободный доступ для легкового и грузового транспорта к зданию.

Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны.

Необходимость капитального ремонта (или замены коммуникаций) - нет

Конструктивное исполнение здания: 20-этажный дом

Стены - внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло

Окна - пластиковые стеклопакеты

Потолки - подвесные со встроенными светильниками

Полы - цементно-бетонные, керамогранит

Системы охраны - охрана сигнализация видеонаблюдение

Телекоммуникации- многоканальные

Парковка наземная

Сведения по помещениям:

Кадастровый номер:	56:41:0401034:1880
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.01.2014
Этаж:	13
Площадь ОИЖ:	532,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	33368085,86
Дата внесения стоимости:	17.02.2014
Дата утверждения стоимости:	12.02.2014
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
(ОИЖ) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения в строения литер Б), назначения нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м, номере на поэтажном плане: 13 этаж помещения №№ 311, 314, 316, 326, 324, 326, 333, 602, 614.
Дата обновления информации:	29.03.2015
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66-66-01/765/2009-021
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Права:	Ограничения
№ 66-66-01/765/2009-021 от 16.10.2009 (общая долевая собственность)	№ 66-66-01/765/2009-021 от 16.10.2009 (доверительное управление)
№ 66-66-01/618/2009-336 от 30.11.2009 (аренда)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Скомпоновать запрос	

Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.01.2014
Этаж:	15
Площадь ОИЖ:	572,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	35775829,84
Дата внесения стоимости:	17.02.2014
Дата утверждения стоимости:	12.02.2014
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
(ОИЖ) Тип:	Нежилое помещение, Помещение (в строения литеры Б). Площадь: общая 5 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 362. Назначение: нежилое.
Дата обновления информации:	29.03.2015
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	66-66-01/948/2009-656
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Права:	Ограничения
№ 66-66-01/353/2013-126 от 23.09.2013 (аренда)	
№ 66-66-01/969/2009-403 от 12.11.2009 (аренда)	
№ 66-66-01/049/2009-656 от 24.04.2009 (доверительное управление)	
№ 66-66-01/355/2009-564 от 26.06.2009 (аренда)	

Документы устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Справка о балансовой стоимости;

Свидетельства о государственной регистрации права;

Выписки из ЕГРН.

Заключение: общее состояние объекта – хорошее. Состояние инженерных систем – хорошее. Состояние основных конструктивных элементов здания – хорошее. Состояние отделки помещений здания – отличное. На дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных.

Кроме описанных выше характеристик объекта, наличие факторов, существенно влияющих на стоимость объектов оценки, не установлено.

Физический износ объектов соответствует хронологическому возрасту. Функциональное и экономическое устаревания у объектов оценки отсутствуют.

Как уже рассматривалось выше, анализируемые объекты оценки находятся в административном и деловом центре города с развитой инфраструктурой, в окружении административных зданий, объектов культуры, образования и развлечений, расположен на главных улицах или транспортных магистралях.

Объекты оценки позиционируются на рынке как офисные помещения в административной части жилого дома и поэтому по классификации по типу офисных зданий принадлежит классу В.

Главное преимущество данного сегмента – большая доступность для клиентов, что способствует повышению доходности бизнеса. Основными покупателями или арендаторами рассматриваемых помещений могут являться как крупные, так и средние российские и зарубежные финансовые, юридические и других видов деятельности фирмы и компании.

В случае наступления форс-мажорных обстоятельств (несостоятельность кредитора) не исключена возможность продажи объекта оценки на свободном рынке. Вероятность быстрой и выгодной продажи указанных помещений достаточно высока по следующим причинам:

- хорошая транспортная доступность и хороший пешеходный и автомобильный трафик - престижное местоположение в центральной части г. Екатеринбурга;
- развитая инфраструктура и наличие подключения к необходимым коммуникациям;
- заинтересованность фирм различных видов деятельности и индивидуальных предпринимателей в покупке или аренде рассматриваемых объектов оценки.

3.2. Описание объектов, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

На дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15.

Схемы местоположения объекта оценки в масштабах города и квартала приведены ниже.

Жилой дом с административными помещениями по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15.



Деловой комплекс оснащен самыми современными инженерными и технологическими системами, в том числе французскими лифтами, автономной системой пожаротушения. В аренду предоставляются офисы блочной планировки с качественно-выполненным ремонтом. Общая площадь здания 23000 кв.м, на территории комплекса расположена крытая охраняемая парковка.

Общая площадь 23000 кв.м

Здание бизнес центра «Вознесенский» построено по уникальному архитектурному проекту. Комплекс состоит из нескольких разноэтажных зданий, объединенных общим стилем и спроектированным по примеру европейских деловых кварталов.

Здание оборудовано самыми современными инженерными технологическими системами, в том числе precisely вытяжной вентиляцией VTS, системой кондиционирования (чиллер-фанкойл) TRANE и французскими лифтами SODIMAS. Интерьер холла и мест общего пользования выполнен в современном деловом стиле с использованием качественных натуральных материалов.

На первом этаже функционирует центральная стойка рецепции, ведется контроль доступа в здание. Инфраструктура представлена рестораном, кафе, туристическим агентством и страховой медицинской компанией. Бизнес центр располагает собственными конференц-залами и переговорными комнатами, оснащенными всем необходимым для проведения деловых встреч и семинаров.

Арендаторы: PROFIT Group, КИТ Финанс, ИмпортСтройСнаб Екатеринбург, Мостинфо, научно-производственная фирма Эко-проект, арт-холдинг Ангажемент, туристическое агенство Dial Travel, финансовая компания Монета

БЦ «Вознесенский» расположился в центре города. В непосредственной близости от комплекса проходят крупнейшие городские магистрали – проспект Ленина, улица Шевченко, улица Карла Либкнехта, Московская улица и улица Челюскинцев. Ближайшие к бизнес центру станции метро – Площадь 1905 года и Динамо. Путь до них пешком в среднем занимает 15-20 минут.

В ближайшей доступности БЦ «Вознесенский» открыты отделения банков, кафе, рестораны, торговые комплексы, супермаркеты и другие объекты инфраструктуры. В нескольких минутах ходьбы расположились Харитоновский сад и Исторический сквер. Из окон делового комплекса открывается прекрасный вид на город и реку Исеть.

Схемы местоположения объекта оценки в масштабах города и квартала приведены ниже.

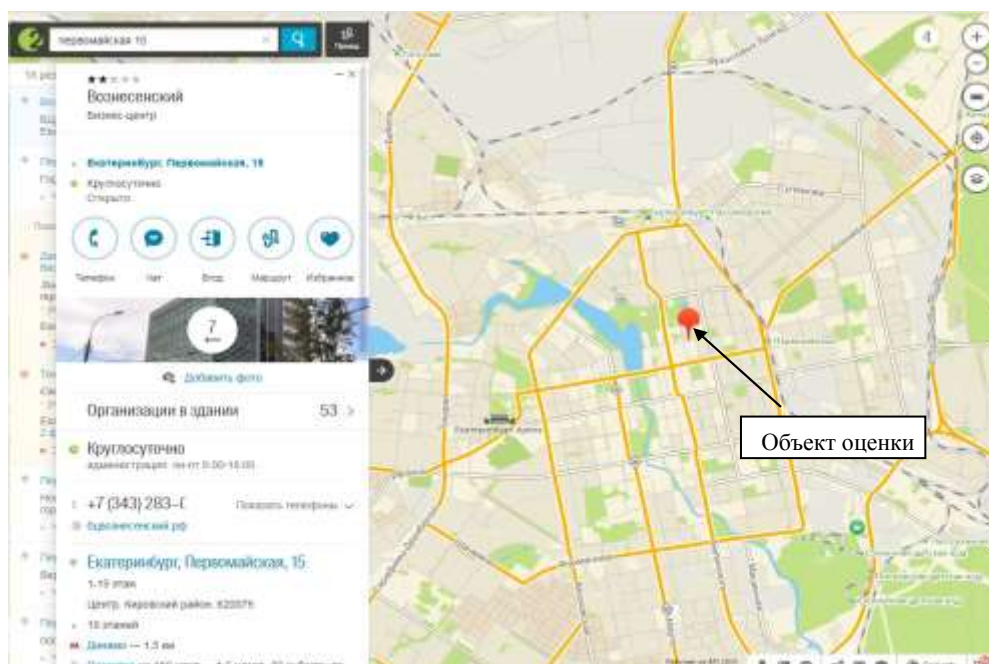


Схема местоположения объектов оценки в масштабах города:

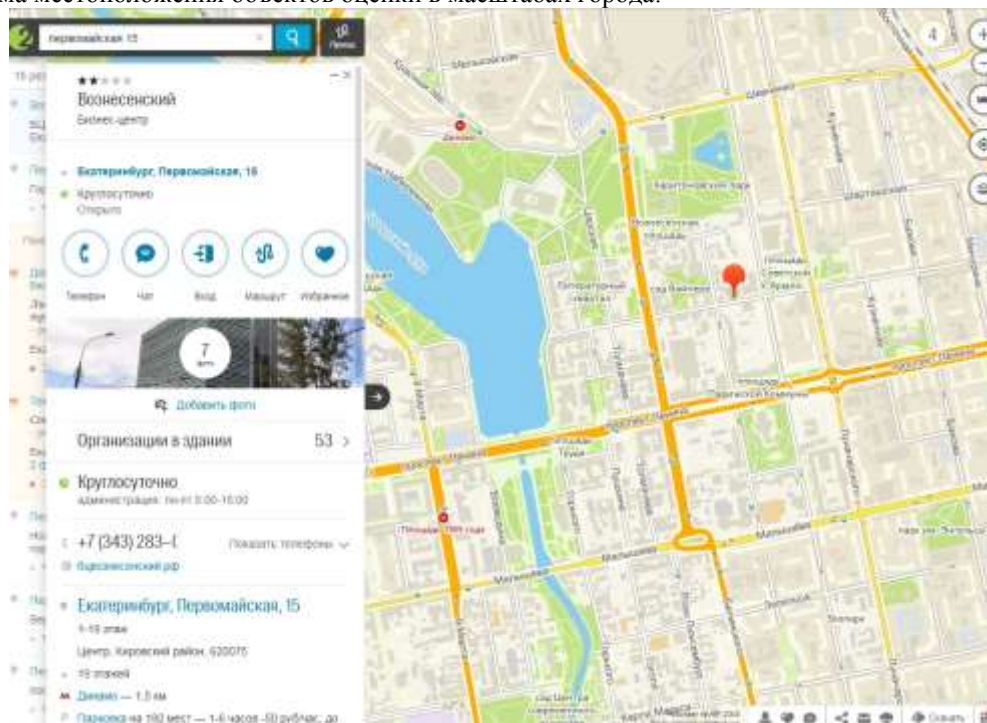


Схема местоположения объекта оценки в рамках квартала

Общие данные и характеристики объекта оценки

Объект недвижимости: нежилые помещения площадью 168,5 кв.м. и 169,1 кв.м., в бизнес центре, функционирующие с внутренней отделкой, 5 и 8 этажи соответственно.

Тип объекта: бизнес центр.

Адрес объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15.

Местоположение объекта: здание расположено в Кировском районе, основные транспортные магистрали: проспект Ленина, Карла Либкнехта. Административный, деловой и культурный центр города. Инфраструктура, окружение и расположение проезжих частей обеспечивает свободный доступ для легкового и грузового транспорта к зданию.

Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны.

Необходимость капитального ремонта (или замены коммуникаций) - нет

Конструктивное исполнение здания: 19-этажное здание, 2010 год постройки.

Стены - внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло

Окна - пластиковые стеклопакеты

Потолки - подвесные со встроенными светильниками

Полы - цементно-бетонные, керамогранит

Системы охраны - охрана сигнализация видеонаблюдение

Телекоммуникации- многоканальные

Парковка наземная

Сведения по помещениям:

<https://sovetnik.guru/nedvizhimost/rosreestr-onlajn-svedeniya-ob-obektah.html>

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.01.2014
Этаж:	8
Площадь ОКС'а:	169,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	481666,13
Дата внесения стоимости:	17.02.2014
Дата утверждения стоимости:	05.02.2014
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь общая 169.1 кв.м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3.
Дата обновления информации:	22.10.2015

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 66-66-01/030/2011-036

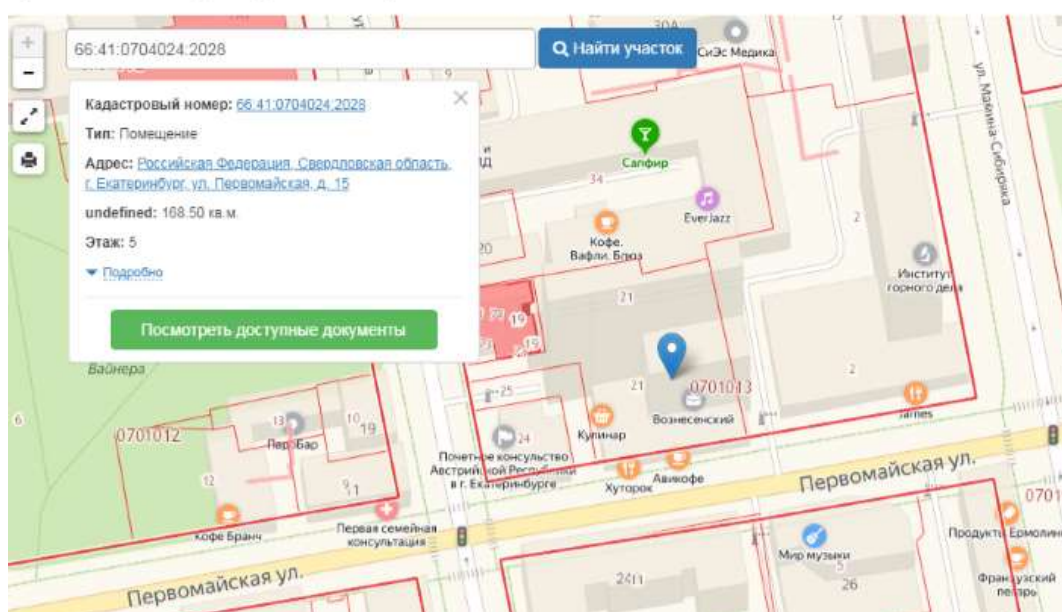
Форма собственности: Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66-66-01/030/2011-036 от 04.03.2011 (общая долевая собственность)	№ 66-66-01/030/2011-036 от 04.03.2011 (доверительное управление) № 66-66-01/333/2011-076 от 31.05.2011 (аренда)

<https://egrp365.ru/map/?kadnum=66:41:0704024:2028&ref=gz>

Тубличная кадастровая карта России



Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Справка о балансовой стоимости;
Свидетельства о государственной регистрации права;
Выписки из ЕГРН.

Заключение: общее состояние объекта – хорошее. Состояние инженерных систем – хорошее. Состояние основных конструктивных элементов здания – хорошее. Состояние отделки помещений здания – отличное. На дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных.

Кроме описанных выше характеристик объекта, наличие факторов, существенно влияющих на стоимость объектов оценки, не установлено.

Физический износ объектов соответствует хронологическому возрасту. Функциональное и экономическое устаревания у объектов оценки отсутствуют.

3.3. Описание земельного участка, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021

Договор аренды на оцениваемый земельный участок не заключен, оценка производится при допущении наличия прав аренды на оцениваемый земельный участок. Учитывая то, что на балансе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» числится объект недвижимости, расположенный на оцениваемом земельном участке, оценке подлежит право долгосрочной аренды.

Объектом оценки является право долгосрочной аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., являющийся частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021, категория земель – Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Оцениваемый земельный участок является частью земельного участка с кадастровым номером 66:41:0701013:0021. Согласно выписки из ЕГРН от 28.04.2020 № 99/2020/326813230 г. данные о собственнике участка отсутствуют. Согласно «Приложения № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.» плательщиком арендной платы за земельный участок площадью 55,5 кв. м. является Заказчик оценки - АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (реквизиты указаны в сведениях о Заказчике). Договор аренды на вышеуказанный земельный участок отсутствует. Согласно справки о балансовой стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» на балансе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» числится объект недвижимости, расположенный на оцениваемом земельном участке.

Исходя из вышеизложенного, оценке подлежит право долгосрочной аренды на вышеуказанный земельный участок.

Балансовая стоимость земельного участка отсутствует.

В данном разделе приводится перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При подготовке отчета были использованы копии следующих материалов, предоставленных Заказчиком:

Справка о балансовой стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»;

Приложение № 1 к договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 г. Арендная плата на 2020 год.

Выписка из ЕГРН

Копии документов представлены в Приложениях к настоящему Отчету.

Дополнительно были использованы данные Росреестра (данные Публичной кадастровой карты, <https://pkk5.rosreestr.ru/>);

Общие сведения по оцениваемому земельному участку:

Кадастровый номер: оцениваемый земельный участок является частью земельного участка площадью 2 484 кв.м. кадастровым номером 66:41:0701013:0021.

Адрес: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

Вид права: право долгосрочной аренды.

Площадь 55,5 кв. м.

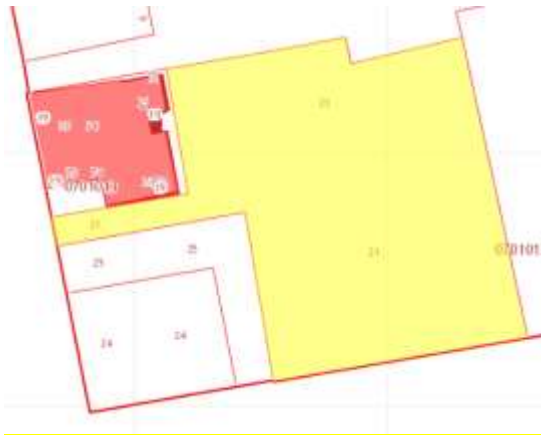
Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки.

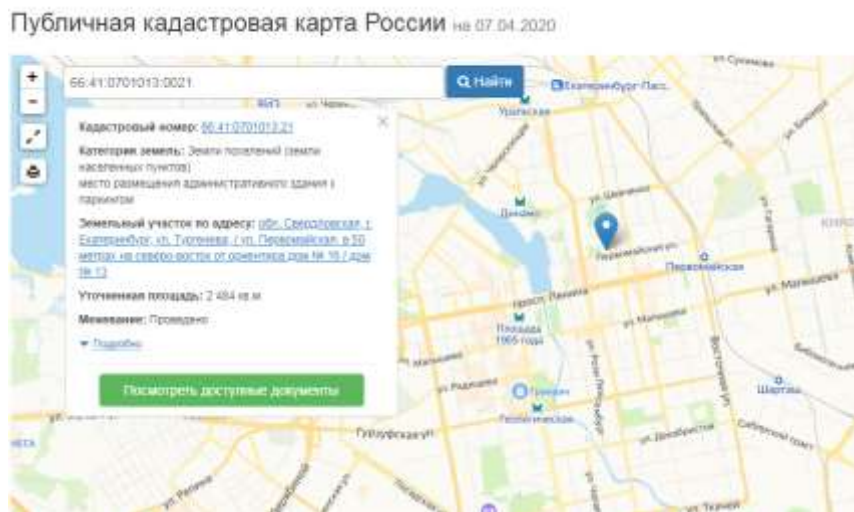
По документу: место размещения административного здания с паркингом.

Форма: вполне пригодная для строительства и использования по назначению.

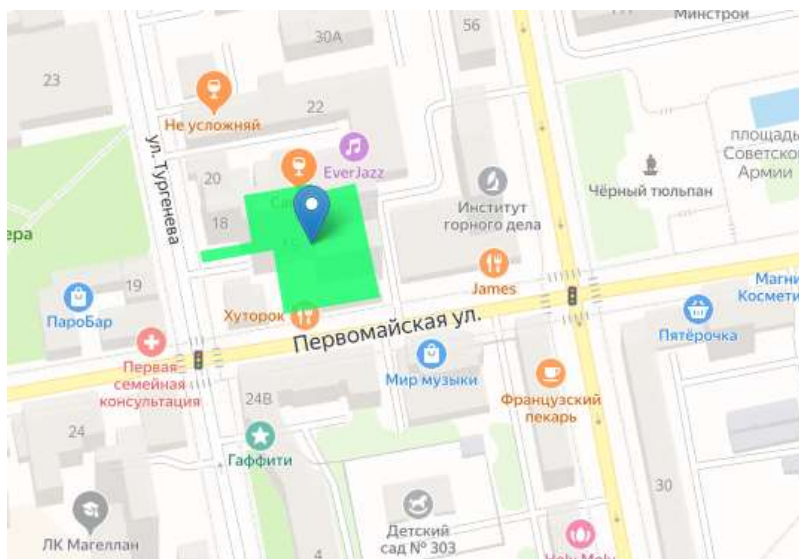
План земельного участка площадью 2 484 кв.м.



- Зонирование микрорайона: общественно-деловая зона городского центра согласно схеме функциональных зон г. Екатеринбурга
- Преобладающая застройка микрорайона: общественно-деловая застройка
- Уровень деловой активности высокий.
- Уровень плотности застройки высокий.
- Расположение относительно транспортных магистралей - ближайшая транспортная магистраль: проспект Ленина - магистральная улица городского значения.
- Транспортная доступность хорошая.
- Расположение относительно красной линии – внутриквартально.
- Инфраструктура местоположения - район с развитой инфраструктурой.
- Престижность района - центр города.
- Экологическая обстановка - относительно благоприятная.



<https://egrp365.ru/map/?kadnum>



Расположение объекта оценки на карте г. Екатеринбург

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41-0704013:24
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.05.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
Площадь:	2484
Единица измерения (год):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	31011000
Дата определения стоимости:	15.11.2012
Дата внесения стоимости:	09.04.2014
Дата утверждения стоимости:	22.03.2014
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 66 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Дата обновления информации:	24.06.2015
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничения
	№ 66-66-01/017/2005-096 от 23.11.2005 (аренда) № 66-66-01/017/2005-096 от 23.11.2005 (делка) № 66-66-01/011/2006-026 от 11.02.2006 (соглашение об уступке прав требования долевой доли участка) № 66-66-01/525/2006-081 от 14.07.2006 (договор долевого участия в строительстве) № 66-66-01/387/2010-606 от 09.06.2010 (договор долевого участия в строительстве) № 66-66-01/831/2010-345 от 19.01.2011 (соглашение об изменении договора)

<https://sovetsnik.guru/nedvizhimost/rosreestr-onlajn-svedeniya-ob-obektah.html>

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки. На данном этапе Оценщик определяет наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость будет наибольшей.

2. Определение стоимости объекта оценки.

Согласно ФСО №1 от 20 мая 2015 г. № 297 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

Далее проанализирована возможность применения всех уместных подходов к оценке и оценщик пришел к следующему заключению: в настоящем исследовании были применены сравнительный и доходный подходы.

3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Обоснование выбора подходов и методов оценки:

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки означает, что для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – данный подход в чистом виде не применим. При этом в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, элементы затратного подхода используются в методе остатка, методе выделения и методе предполагаемого использования.

Объектом оценки являются нежилые помещения. Согласно п. 24 ФСО №7 «при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) 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...».

Вывод: Таким образом, затратный подход не применяется в рамках настоящего отчета.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

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

Вывод: данный подход применяется в рамках данного отчета для определения рыночной стоимости объектов оценки, так как на рынке продажи недвижимости представлены объекты, аналогичные оцениваемым.

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или метод дисконтирования денежных потоков.

У оценщика не было достаточной и достоверной информации о качественных и количественных характеристиках зданий, расположенных на оцениваемом земельном участке. Поэтому оценщик не имеет достаточно информации для прогнозирования денежных потоков от единого объекта недвижимости, расчета стоимости улучшений и расчета на их основе стоимости земельного участка методом остатка или методом предполагаемого использования.

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

Вывод: Данный подход возможно применить в рамках данного Отчета для оценки помещений, так как существуют предложения на рынке аренды аналогичных помещений. Для земельного участка доходный подход не применяется

Вывод: В связи с вышеуказанными выводами, Оценщик провел расчет рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным и доходным подходами, земельного участка – сравнительным. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ)– это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- соответствие законодательству: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам;
- физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования;
- финансовая обоснованность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить приемлемый доход владельцу участка, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенный капитал;
- максимальная эффективность: рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием объектов оценки является их использование по прямому назначению.

Дальнейшие расчеты по определению стоимости объекта проводились на основании данного заключения.

4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения данного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченнойностью её предложения);

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

Понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования и т.д. Рассмотрим основные из них:

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Таблица 4.1.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Время продажи	Изменение цен во времени

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив,

если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

3.2. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту аренды, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода приведено в табл. 4.2.

Обзор методов оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 4.2.

Метод		Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
Качественные методы	Метод экспертных оценок	суть метода заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов	отсутствуют квалифицированные эксперты опрос которых можно произвести, в связи с этим возможность применения метода отсутствует
	Относительный сравнительный анализ	метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже	рыночные данные не позволяют учесть количественные отличия объектов-аналогов, что приводит к менее точному итоговому результату, в связи с этим применение метода является нецелесообразным
Количественные методы	Метод 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	оцениваемый объект относится к сектору развитого рынка продажи коммерческой недвижимости, для которого имеется возможность составить выборку из достаточного количества предложений для подбора объектов-аналогов, то есть существует возможность применения метода

Метод	Суть метода	Возможность применения для объекта оценки
	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	
Метод регрессионного анализа	используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости	объект оценки относится к развитому рынку продаж, однако для построения модели ценообразования не хватает ретроспективных данных, в связи с этим применение метода является целесообразным

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете применен метод корректировок (количественный метод), в котором каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения). Согласно действующему законодательству в области оценки, применение других возможных методов или нескольких методов в рамках одного подхода не является обязательным (ст. 25 ФСО № 7).

Основные этапы процедуры оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода применен метод оценки, выбор которого обоснованно проведен в зависимости от объекта недвижимости, исходной рыночной информации и задания на оценку, что соответствует п. 22д и п. 25 ФСО № 7.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, и подбор объектов-аналогов для объекта оценки;
2. выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в разделе 2.4. настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки на рынке продаж присутствует достаточное количество аналогичных объектов для составления корректной выборки. Согласно ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных по объектам-аналогам

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах включает в себя открытые источники, то есть данные специализированных журналов, в том числе электронных (информация агентств недвижимости г. Екатеринбурга, опубликованная на сайтах агентств недвижимости и в сети Интернет). Таким образом, используемая информация отвечает принципу проверяемости, то есть может быть получена любым лицом без ограничения.

Так как законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника по информированию государственных органов или общественных организаций о цене сделки, Оценщик вынужденно пользуется цепями предложений, имеющихся на рынке и представленных в виде публичной оферты, с выполнением корректировки на возможность торга при сделке. Учитывая одну из особенностей рынка недвижимости, выражающейся в его закрытости, Оценщик не всегда имеет возможность получить информацию из открытых СМИ о собственнике объекта-аналога, а также о точном адресе объекта-аналога (если данная информация отсутствует в объявлении и не сообщается риелторами агентств недвижимости), в отчете не приводится адрес или кадастровый номер аналогичного объекта. Дополнительная информация об объекте-аналоге, отсутствующая в публичном объявлении, получена Оценщиком путем телефонного опроса риелторов агентств недвижимости, разместивших данное объявление о реализации в открытых СМИ. В случае отсутствия в объявлении сведений об обременениях, объект-аналог рассматривается как свободный от обременений.

Объем исследований определяется оценщиком, исходя из принципа достаточности, в соответствии с п. 11 ФСО № 7.

Источники информации по объектам-аналогам

Источники информации по использованным в расчетах объектам-аналогам приведены в Приложении к настоящему отчету в виде копий.

В случае отсутствия в объявлении необходимых данных по объекту-аналогу, дополнительная информация получена оценщиком на момент размещения объявления в открытых СМИ, в результате телефонного общения с представителями собственника или риелторами агентств недвижимости, разместивших объявление и имеющих эту информацию. Соответствующие телефонные номера приведены непосредственно в объявлении и в соответствующем разделе отчета.

Вышесказанное соответствует п. 7 ФСО № 7, из которого следует, что при отсутствии документально подтвержденных сведений, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких сведений, если в задании на оценку не указано иное.

Выбор объектов - аналогов

Оценщиком проанализированы все предложения по продаже помещений офисного назначения в центральной части Екатеринбурга и предложения по продаже земельных участков. По состоянию на дату оценки аналогичных объектов, схожих по многим параметрам с объектами оценки, было достаточно, поэтому оценщик выбрал наиболее близкие аналоги.

Выбор аналогов для сравнения проводился по следующим основным критериям:

- Передаваемое право
- Вид использования
- Местоположение
- Площадь
- Физические характеристики

Сведения о подобранных объектах-аналогах представлены в таблице ниже.

Описание сопоставимых объектов-аналогов для офисных помещений по ул. Хохрякова, д.74

Таблица 4.3.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение объекта	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Большакова, д. 97	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, 6а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 137а	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74
Назначение, вид использования	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Описание недвижимости	Три этажа, кабинетная планировка, выполнен хороший ремонт, собственная ТП, приточно - вытяжная вентиляция, индивидуальное кондиционирование всех помещений, собственная парковка. Офис идеально подойдет под банк - есть бронированная по стандарту ЦБ РФ сейфовая комната и пункт обмена валют, большой зал, переговорные комнаты, кабинеты для размещения персонала.	15 этаж 18-ти этажного здания, офис 158.6 м2 в БЦ Суворов, сделан продуманный прекрасный ремонт. Офис состоит из 6 помещений имеется зона ресепшен	год постройки 2019, состояние хорошее	офисное помещение в БЦ "Кристалл", 2006 года постройки. В здании 4 лифта, работает подземный паркинг, установлено видеонаблюдение. Помещение уютное, светлое, подойдет как для ведения собственного бизнеса, так и для вложения инвестиций и сдачи офиса в аренду. Площадь 35 м2, окна выходят на улицу Куйбышева. Состояние отличное-пол керамогранит, потолки-подвесные, стены-обои под покраску.	Витражное остекление. Современный ремонт.
Этаж	1,2,3	15	3	15	5
Общая площадь, м2	536,00	158,60	418,00	35	167,90
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Цена предложения, руб./кв.м.	93 097,01	119 798,23	107 655,50	105 714,29	94 699,23
Цена предложения, руб.	49 900 000,00	19 000 000,00	45 000 000,00	3 700 000,00	15 900 000,00
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Центр, Чкаловская, 13 мин. пешком	Центр, Геологическая, 7 мин. пешком	15 мин динамо	Центр, Геологическая, 6 мин. пешком	Центр, Геологическая, 6 мин. пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Высота потолков, м	2,7	3,3	3,5	3,3	3,3

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутренняя отделка	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт
Наличие торго	есть	есть	есть	есть	есть
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31242886/?open_card_kn , Century21, тел. +7 343 243-53-21, +7 919 367-36-59 Алексей	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32996709/ , Агентство недвижимости Этажи, Рагунат, тел. +7 965 504-87-24	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29984477/ , Максим, тел. +7 343 351-75-88, МАН	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32928274/ Агентство недвижимости ООО "ЕВА ХОУМ"УПН, тел. +7 343 363-02-21, +7 912 614-49-56, Светлана	https://kn.e1.ru/view/40501031/ , Александр, тел. +7 912 650-84-44, +7 343 222-20-63, +7 343 291-61-11. ELEMENT Group. (Право. Инвестиции. Недвижимость)

Описание сопоставимых объектов-аналогов для офисных помещений по ул. Первомайская, д.15

Таблица 4.4.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение объекта	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, д. 6а	Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Куйбышева, 44д	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Малышева, д. 51
Назначение, вид использования	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Описание недвижимости	15 этаж 18-ти этажного здания, офис 158.6 м2 в БЦ Суворов, сделан продуманный прекрасный ремонт. Офис состоит из 6 помещений имеется зона ресепшен	Планировка помещения смешанная (сделано зонирование, при желании можно сделать свободную планировку). Помещение в хорошем состоянии. Состав отделки: пол- коммерческий ковролин, стены: обои под покраску, потолок двухуровневый гипсокартон. Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, пожарной сигнализацией.	Бизнес-центр БЦ «Манхэттен», класса «В+» -Площадь помещения: 118.3 кв.м. - 6 этаж - Год постройки: 2012 - Высота потолков 2.75 метра; - Планировка: Кабинетная - Напольное – Плитка керамогранит - Потолок Армстронг -Сделан хороший ремонт	Продам отличный офис площадью 172 кв.м. в Бизнес - Центре Кристалл. Офис расположен на 11 этаже и имеет панорамное остекление. Открывается красивый вид на город. Для удобства, офис разделен на несколько кабинетов, что позволяет использовать его пространство наиболее эффективно.	офис в бизнес-центре класса А в самом центре Екатеринбурга. Планировка свободная, правильной прямоугольной формы, окна выходят на достаточно освещенную сторону, офис оснащен системой кондиционирования и центральной системой вентиляции
Этаж	15	9	6	11	8

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Общая площадь, м2	158,60	156,00	118,30	172	34,00
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Цена предложения, руб./кв.м.	119 798,23	102 564,10	75 000,00	70 000,00	110 000,00
Цена предложения, руб.	19 000 000,00	16 000 000,00	8 872 500,00	12 040 000,00	3 740 000,00
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Высота потолков, м	2,7	2,7	2,75	2,8	3
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутренняя отделка	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт	отделка современными материалами, евроремонт
Наличие торга	есть	есть	есть	есть	есть
Источник информации	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31242886/?open_card_kn , Century21, тел. +7 343 243-53-21, +7 919 367-36-59 Алексей	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32469061/ , Агентство недвижимости ООО "ОК Недвижимость" УПН, Алексей, тел. +7 922 294-19-25	https://ekaterinburg.n1.ru/view/69877012/ , Агентство Регионального Развития, Аверина Ольга, тел. +7 967 639-95-58	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31666045/?open_card_kn , Управляющая компания ООО "РизлКэпитал", Павел, тел. +7 922 030-02-57	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29549711/?open_card_kn , Агентство недвижимости ГК Новосёл, Татьяна, тел. +7 343 288-50-06

Описание сопоставимых объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

Таблица 4.5.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, дом 105а	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Левитана, д 237	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, в границах улиц Репина-Отрадная	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Рассветная	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Базовый
Общая площадь, м ²	468,00	1 404	945	5 110	3 253	3495
Цена предложения, руб.	6 900 000	27 000 000	10 900 000	53 000 000	38 000 000	27 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	14 744	19 231	11 534	10 372	11 682	7 725
Кадастровый номер	66:41:0401004:24	66:41:0402010:100	66:41:0403071:100	66:41:0303137:4	66:41:0705005:180	66:41:0604030:49
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения гостиниц	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Комментарии	в границах улиц пр-т Ленина -Вайнера-Попова-Хохрякова, внутри квартала. Метро - Площадь 1905 года · 6 мин. пешком, Динамо · 19 мин. пешком, Геологическая · 19 мин. пешком	Участок располагается на улице с высоким автомобильным трафиком. Размеры: 56м*26м	На участке возможно строительство любого коммерческого объекта.	продам зем.участок под строительство апартаментов.Есть эскизный проект,тех.условия.	Категория земель – Земли населенных пунктов. Разрешенное использование – Для размещения объектов розничной торговли (магазины (этажность до 2 этажей и общая площадь до 1500 кв. м)).	Продается земельный участок 35 соток в пер. Базовый г. Екатеринбург под строительство офисного здания и автосалона на первом этаже. В настоящее время участок свободен от застройки капитальными зданиями и сооружениями.
Источник информации, контакт	Азбука196, тел. +7 902 871-1535	ЦИАН, тел. +7 912 291-88-01	ЦИАН, тел. +7 992 010-87-72	Агентство недвижимости Золотая рыбка. Лариса, тел. +7 967 639-76-14, +7 343 283-03-40	Частный риелтор, Марина Сергеевна, тел. +7 950 202-59-97	Частный риелтор, Наталья, тел. +7 902 870-81-72
Ссылка	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/ , https://zem.mirkvartir.ru/234217970/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/33158163/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29705195/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/
Передаваемое право	собственность	собственность	собственность	аренда	аренда	аренда
Расположение	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	на красной линии

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в приложении к отчету. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

По виду передаваемого права рассматривались только объекты в собственности. В нашем случае права на объект оценки и аналогов совпадают, ограничений и обременений выявлено не было, поэтому корректировка не делалась

По виду использования рассматривались только офисные объекты. Либо объекты универсального назначения, которые возможно использовать под офисы.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) рассматривались только рыночные. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В данном случае расчет с Продавцом предполагается наличными средствами, а все связанные с кредитованием вопросы и расходы ложатся на Покупателя и на стоимость сделки не влияют. Поэтому данная корректировка не проводилась.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) - типичные.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - возможность торга. В данном отчете Оценщик подбирал аналоги таким образом, чтобы исключить влияние данного фактора, т.е. все данные брались из открытых источников, а это подтверждает рыночные условия сделки, поэтому данная корректировка не проводилась.

Таким образом, по вышеперечисленным критериям корректировка не требуется.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Для расчета корректировок применялся метод анализа вторичных данных. Данный метод определяет величину корректировок, опираясь на данные, которые содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Внесение корректировок.

При расчете удельной стоимости использовались процентные (коэффициентные), а также денежные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок.

Все сделанные корректировки (в руб.) (Круб.) и скорректированные цены рассчитывались по следующим формулам:

$Круб. = Ст. * (K - 1)$ (или $Круб. = Ст. * K\%$), $Ст. скор. = Ст. + Круб.$,

Где:

Ст. скор. - скорректированная цена (в рублях);

Ст. - цена до проведения корректировки (в рублях);

K - расчетный корректирующий коэффициент (в долях)%;

Круб. - расчетная величина корректировки (в рублях);

K%- расчетная величина корректировки (в процентах).

**Корректировка значений единиц сравнения и согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам
Расчёт рыночной стоимости 1 кв.м. помещений по адресу ул. Хохрякова, д. 74**

Таблица 4.6.

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Большакова, д. 97	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, ба	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 137а	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74
Назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Общая площадь, м2	532,6; 572,4	536	158,6	418	35	167,9
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		93 097,01	119 798,23	107 655,50	105 714,29	94 699,23
Корректировка на торг к цене предложения, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб.		84 718,28	109 016,39	97 966,51	96 200,00	86 176,30
Корректировка на площадь, %		-0,3%	-14,1%	-3,3%	-28,5%	-13,5%
Корректировка, руб.		-266,076	-15 345,524	-3 225,743	-27 457,215	-11 613,916
Скорректированная цена, руб.		84 452,21	93 670,87	94 740,76	68 742,79	74 562,38
Среднее значение, руб.	83 233,80					
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)		9,31%	23,08%	12,29%	37,54%	22,48%
Сумма Pi	104,70%					
Баллы достоверности каждого аналога Di		4,031	1,627	3,054	1,000	1,670
Сумма Di	11,38					
Весовой коэффициент		0,3541	0,1429	0,2683	0,0879	0,1467
Вклад в итоговую стоимость, руб.		29 907,36	13 388,88	25 421,21	6 039,75	10 941,82
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м	85 700,00					
Коэффициент вариации, %	13,80					

Расчёт рыночной стоимости 1 кв.м. помещений по адресу ул. Первомайская, д. 15

Таблица 4.7.

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение		Екатеринбург, Ленинский район, ул. Радищева, д. 6а	Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Куйбышева, 44д	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Малышева, д. 51
Назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Общая площадь, м2	168,5; 169,1	158,6	156	118,3	172	34
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		119 798,23	102 564,10	75 000,00	70 000,00	110 000,00
Корректировка на торг, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб.		109 016,39	93 333,33	68 250,00	63 700,00	100 100,00
Корректировка на площадь, %		-0,8%	-1,0%	-4,3%	0,1%	-17,8%
Корректировка, руб.		-919,297	-973,485	-2 953,181	90,959	-17 845,487
Скорректированная цена, руб.		108 097,10	92 359,85	65 296,82	63 790,96	82 254,51
Среднее значение, руб.	82 359,85					
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)		9,84%	10,04%	13,33%	9,14%	26,83%
Сумма Pi	69,18%					
Баллы достоверности каждого аналога Di		2,725	2,671	2,013	2,934	1,000
Сумма Di	11,34					
Весовой коэффициент		0,2403	0,2355	0,1775	0,2587	0,0882
Вклад в итоговую стоимость, руб.		25 970,97	21 748,65	11 587,05	16 500,37	7 250,87
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м	83 060,00					
Коэффициент вариации, %	22,70					

Комментарии к таблицам корректировок 4.6, 4.7.

Скидка на торг к цене предложения

Для объектов-аналогов необходимо применить скидку, так как это цены предложений и допускается разумный торг.

Применяется как величина уступки от запрашиваемой стоимости, что характерно для собственников такого типа недвижимости в данном секторе на текущую дату оценки, так как торг всегда присутствует при продаже недвижимости корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -9,0%, что соответствует среднесу значению скидки на торг в г. Екатеринбурге.

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-25, ноябрь 2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 20, таблица 1.3.2.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Корректировка на площадь применялась и рассчитана для всех аналогов по формуле:

$$y = 1,6047 x^{-0,122},$$

где y - поправочный коэффициент;

x - площадь земельного участка, из которого образуется изымаемый участок;

0,122 – коэффициент торможения.

Источник: Лейфер Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, график зависимости, рис. 54, сто. 193.

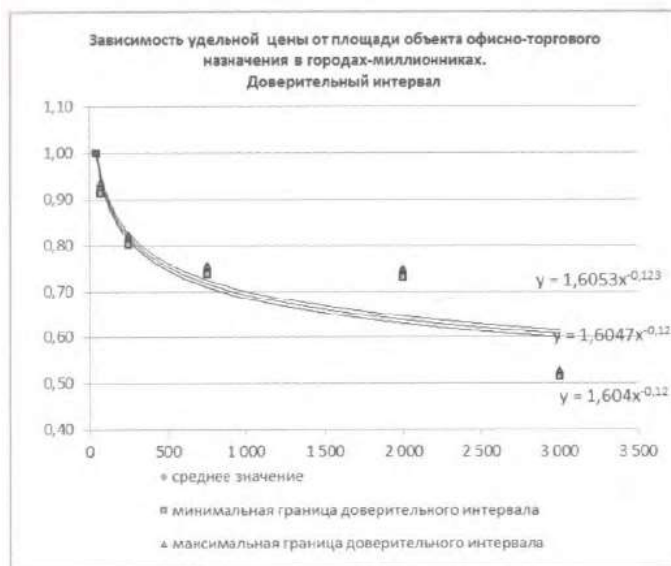


Рис. 54¹⁸

Таблица 4.8.

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Площадь, кв.м.	532,6; 572,4	536,00	424,00	418,00	452,5	167,90
Поправочный коэффициент	0,7431	0,7455	0,7671	0,7684	0,7610	0,8589

Корректировка на площадь, %		-0,3%	-3,1%	-3,3%	-2,4%	-13,5%
-----------------------------	--	-------	-------	-------	-------	--------

Таблица 4.9.

Показатель	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Площадь, кв.м.	168,5; 169,1	158,6	156	118,3	172	34
Поправочный коэффициент	0,8576	0,8649	0,8666	0,8964	0,8564	1,0436
Корректировка на площадь, %		-0,8%	-1,0%	-4,3%	0,1%	-17,8%

Других корректировок нами не вводилось, т.к. по остальным параметрам аналоги офисных помещений идентичны.

Корректировочная таблица для земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

Таблица 4.10.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, дом 105а	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Левитана, д 237	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, в границах улиц Репина-Отрадная	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Рассветная	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Базовый
Общая площадь, м2	55,5	468,00	1 404	945	5 110	3 253	3495
Цена предложения, руб.		6 900 000	27 000 000	10 900 000	53 000 000	38 000 000	27 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		14 744	19 231	11 534	10 372	11 682	7 725
Кадастровый номер	66:41:0701013:21	66:41:0401004:24	66:41:0402010:100	66:41:0403071:100	66:41:0303137:4	66:41:0705005:180	66:41:0604030:49
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения административных, офисных зданий и иных объектов общественно-деловой застройки	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения гостиниц	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Передаваемое право	право долгосрочной аренды	собственность	собственность	собственность	аренда	аренда	аренда
Расположение	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Вид информации		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, р./м2		12 974,36	16 923,08	10 150,26	9 127,20	10 279,74	6 798,28
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Скорректированная цена, р./м2		10 638,97	13 876,92	8 323,22	9 127,20	10 279,74	6 798,28
Корректировка на местоположение в пределах города, %		0,0%	0,0%	0,0%	14,9%	14,9%	14,9%
Корректировка на местоположение в пределах города, руб.		0,00	0,00	0,00	1 359,95	1 531,68	1 012,94
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		0,0%	-22,0%	0,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Корректировка на расположение относительно красной линии, руб.		0,00	-3 052,92	0,00	-2 007,98	-2 261,54	-1 495,62
Площадь, кв.м.	2 484,00	468,00	1 404,00	945,00	5 110,00	3 253,00	3 495,00
Поправочный коэффициент	0,8167	1,0829	0,8994	0,9616	0,7230	0,7803	0,7709
Корректировка на площадь земельного участка, %		-24,6%	-9,2%	-15,1%	13,0%	4,7%	5,9%
Корректировка на площадь земельного участка, руб.		-3 189,00	-1 555,56	-1 529,52	1 183,31	479,40	403,85
Скорректированная цена, р./м2		7 449,98	9 268,44	6 793,70	9 662,48	10 029,28	6 719,46
Выводы							
Среднее значение, руб.	8 641						
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Πi)		54,58%	61,19%	45,07%	61,86%	53,56%	54,84%
Сумма Πi	276,27%						

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5	Объект - аналог 6
Баллы достоверности каждого аналога Ді		1,133	1,011	1,373	1,000	1,155	1,128
Сумма Ді	6,80						
Весовой коэффициент		0,16668	0,14867	0,20186	0,14705	0,16984	0,16589
Вклад в итоговую стоимость, руб.		1 241,789	1 377,948	1 371,357	1 420,909	1 703,416	1 114,687
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м	8 230,11						
Коэффициент вариации, %	17,38						
Площадь оцениваемого объекта, кв. м	55,50						
Рыночная стоимость, полученная методом сравнения продаж, руб.	457 000						

Комментарии к таблице корректировок 4.10.

Корректировка на торг

Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка в размере 12,0%. Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-25, ноябрь 2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 20, таблица 1.3.2

Корректировка на передаваемые имущественные права применялась для земельных участков, находящихся в собственности в размере «-18%». Объект оценки представляет собой земельный участок в долгосрочной аренде. Следовательно, нужно ввести корректировку, учитывающую разницу в стоимости недвижимости с правами собственности и с правами аренды на земельный участок. Корректировка вносилась согласно данным Статриелт.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2080-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	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, autosервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,95	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,90	0,74
5	Для других целей	0,52	0,90	0,71

Корректировка на местоположение в пределах города требуется для аналогов № 3,4,5, которые расположены ближе к окраине города и она составила «14,9%» (=0,85/0,74-1). Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 189, таблица 66.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Корректировка на расположение относительно красной линии составила «-22%» (=1/1,28) для участков, расположенных на красной линии. Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 225, таблица 90.

Таблица 90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Корректировка на площадь применялась и рассчитана для всех аналогов по формуле:

$$y = 3,061 x^{-0,169},$$

где y - поправочный коэффициент;

x - площадь земельного участка;

0,169 – коэффициент торможения.

Источник: рис. 15, Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, график зависимости.

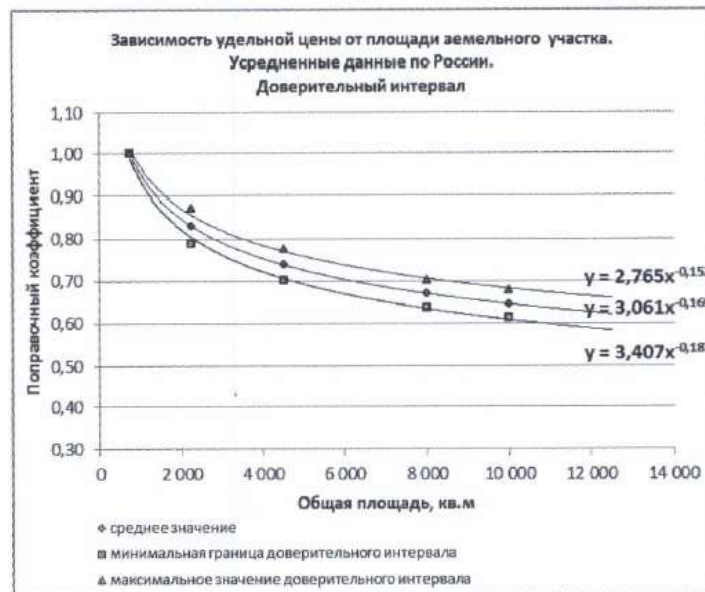


Рис. 15

Таблица 4.11.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв.м.	2 484,00*	468,00	1 404,00	945,00	5 110,00	3 253,00	3 495,00
Поправочный коэффициент	0,8167	1,0829	0,8994	0,9616	0,7230	0,7803	0,7709
Корректировка на площадь земельного участка, %		-24,6%	-9,2%	-15,1%	13,0%	4,7%	5,9%

*При расчете этой корректировки площадь оцениваемого земельного участка принимается, равной площади участка, из состава которого он выделен. Объясняется это задачей оценки.

Предполагается, что все корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам не были учтены какие-то ценообразующие факторы. Оценщик считает, что появление дополнительной информации об аналогах оцениваемого объекта, или о самом Объекте оценки не окажет существенного влияния на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Далее проверяется выборка из выбранных предложений на однородность после проведенных корректировок, используя коэффициент вариации.

Коэффициент вариации - статистический показатель, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где:

V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение, a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

- Если коэффициент вариации:
- Меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной,
- От 10% до 20% - относится к средней,
- Больше 20% и меньше 33% - к значительной, но допустимой.
- Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации.

Как видно из расчетных таблиц, коэффициент вариации не превышает допустимых значений.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по объектам - аналогам

После применения всех корректировок Оценщик проводит согласование скорректированных цен предложений 1 кв.м объектов-аналогов для получения стоимости 1 кв. м объекта оценки (таблица 4.5). В данном случае согласование проведено в зависимости от величины суммарной корректировки.

Полученные скорректированные данные по стоимости 1 м2 всех объектов-аналогов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины,

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times n_1 + x_2 \times n_2 + x_3 \times n_3 + x_4 \times n_4)$$

где, x_{cp} – среднее взвешенное;

x_1, x_2, \dots, x_4 – стоимость 1 м2 сравниваемого объекта;

n – вес, характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж. Корректировки по объектам вносились экспертным путем, в основе которых лежит мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Определение средневзвешенной стоимости аналогов требует вначале определить обоснованные веса скорректированной цены каждого аналога. В теории оценки существует несколько методов определения весов, одним из которых является Метод валовой коррекции.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Валовая коррекция по каждому аналогу определяется в процентах по формуле:

$$Pi = \sum |Sia| / Цi0,$$

где:

$\sum |Sia|$ - сумма модулей корректировок по i-тому аналогу;

$Цi0$, – начальная цена i-того аналога;

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога по формуле:

$$Di = \text{MAX}(Pi) / Pi,$$

Где $\text{MAX}(Pi)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

В конечном итоге вес каждого аналога в результате применения прямого сравнения продаж определяется по формуле:

$$\text{Вес}i = Di / \sum Di,$$

где суммирование производится по всем Di , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю. При этом сумма Di помещается в соответствующей строке таблицы.

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет с учетом округления:

Таблица 4.12.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.	45 640 000,00
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	49 050 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	14 050 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	14 000 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется к офисным помещениям:

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.

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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.

3. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.

4. Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.

Общие положения

Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, так как в отношении объекта оценки не предполагается проведение реконструкций, капитальных вложений и др., т. е. объект оценки в дальнейшем будет генерировать постоянные потоки доходов.

Процедура расчётов в рамках метода капитализации доходов осуществлялась в следующей последовательности:

- определение ожидаемого дохода от сдачи объектов в аренду для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (не загруженности) помещений и потерь от недополучения арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- определение всех операционных расходов, связанных с объектом, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода для определения чистого операционного дохода (ЧОД);
- расчёт ставки капитализации и пересчёт чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход, руб.;

R – ставка капитализации.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} \cdot \text{КЗ} - \text{ЭР} = \text{ДВД} - \text{ЭР},$$

где ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

КЗ – коэффициент загрузки, руб.;

ЭР – эксплуатационные расходы, руб.;

ДВД – действительный валовой доход, руб.

$$\text{ПВД} = C_{\text{Амес}} \cdot 12 \cdot S,$$

где $C_{\text{Амес}}$ – месячная ставка аренды, руб. / кв. м. в мес.;

12 – количество месяцев в году.

S – площадь арендуемых помещений, кв. м.;

Установление периода прогнозирования

При применении метода капитализации дохода стоимость объекта оценки определяется на основе чистого операционного дохода типичного года. Поэтому длительность прогнозного периода равна 1 году.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов

Объект оценки относится к рынку нежилых коммерческих помещений. Коммерческая недвижимость способна приносить доход своему владельцу путём использования её для производства продукции или путём сдачи её в аренду.

Техническое состояние объектов оценки и его оставшийся срок полезной жизни позволяет его эксплуатировать. Также есть возможность сдачи объекта оценки в аренду, т.к. спрос на подобные помещения есть. Это позволяет сделать вывод о способности объекта оценки приносить доход в как течение периода прогнозирования, так и в период после периода прогнозирования.

Анализ доходов

Все доходы, которые можно получить, прогнозируются от сдачи в аренду оцениваемого объекта. Для расчёта рыночной арендной ставки был использован метод сравнения продаж сравнительного подхода. Расчёт методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- характеристика, назначение и анализ арендопригодности помещений объекта оценки;
- изучение рынка аренды в соответствии с назначением объекта;
- сбор информации по объектам-аналогам об арендной ставке, её структуре, местоположении, физических характеристиках и т.д.;
- выбор единицы сравнения – (1 кв. м/мес.);
- анализ и отбор объектов-аналогов по критериям отбора;
- корректировка арендной ставки объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам;
- расчёт арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки.

Характеристика помещений

Назначение помещений – офисные, все помещения пригодны для сдачи в аренду.

Состояние помещений – хорошее.

Выбор единицы сравнения

На рынке аренды коммерческих помещений в качестве сравнительной единицы используется в основном 1 кв. м общей площади. Следовательно, в качестве сравнительной единицы для объекта оценки будет применен 1 кв. м общей площади.

Отбор объектов-аналогов

Поскольку основной доход от объекта прогнозируется в виде дохода от сдачи помещений в аренду, то необходимо определиться с величиной рыночной ставки арендной платы. Нами проведено исследование рынка, цель которого — установить арендные ставки для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями. В качестве объектов-аналогов выбирались объекты того же функционального назначения, соответствующего принципу наиболее эффективного использования.

После анализа арендных ставок, предлагаемых к аренде аналогичных площадей, для расчетов составлена выборка, представленная наиболее близкими объектами аналогами. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в приложении к настоящему отчету. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Предложения на рынке аренды коммерческих помещений представлены в таблице ниже.

В качестве критериев отбора объектов аналогов на данном этапе выступали:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- общая площадь;
- техническое состояние;
- полнота информации.

В результате отбора по данным критериям Оценщиком выделены следующие объекты, представленные в таблице 4.13.

Объекты-аналоги для помещений, расположенных в здании по адресу: ул. Хохрякова, д. 74

Таблица 4.13.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 52	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Сакко и Ванцетти, 64	Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Малышева, 51	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.
Назначение, вид использования	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Описание недвижимости	кабинетная планировка: 12 кабинетов, конференц-зал и кухня; - современное техническое оснащение; - открывающиеся окна;	помещение занимает два последних этажа в офисно-жилом здании, рядом парк, много общественного транспорта. Для личных авто в здании есть подземный паркинг. В офисе смонтировано множество систем безопасности: лифт отделен небольшим тамбуром под видеонаблюдением, весь офис также просматривается, объемные датчики, датчики на окнах. Есть своя лицензированная оружейная комната. Две кухни, несколько санузлов, гардеробная.	В здании установлены современные инженерные системы, предусмотрена возможность индивидуального кондиционирования в каждом помещении.	Помещение состоит из нескольких офисов, включая планировку open-space, приемную и кабинет руководителя. Помещение в чистой отделке.	идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Уникальный, современный БЦ Сенат класса А
Этаж	2	3	3	15 и выше	3
Общая площадь, м2	681,00	393,00	1 000,00	445,00	283,20
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц	1 000,00	850,00	900,00	1 000,00	1 250,00
Местоположение в пределах города	культурный и исторический центр, центр административного района	культурный и исторический центр, центр административного района	культурный и исторический центр, центр административного района	центр административного района	культурный и исторический центр, центр административного района
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Расположение относительно остановок общественного транспорта	пешая доступность, 200 м, пешая доступность, метро Площадь 1905 года 10 мин., Динамо - 10 мин.	пешая доступность, 200 м до остановки общественного транспорта, станция метро Динамо 12 мин. пешком	в удалении, 200 м, пешая доступность, . Площадь 1905 года 9 мин. 9 , м. Геологическая 10 мин	остановка общественного транспорта в непосредственной близости, метро м. Площадь 1905 года 11 мин м. Геологическая 15 мин	пешая доступность, 200 м, пешая доступность, метро Площадь 1905 года 10 мин., Динамо - 10 мин.
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Высота потолков, м	3	3	3,2	3	3
Наличие отдельного входа	нет, встроенное помещение	нет, встроенное помещение	нет, встроенное помещение	нет, встроенное помещение	нет, встроенное помещение
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состав арендной ставки	включены частично	включены	включены частично	не включены	включены частично
Наличие торго	есть	есть	есть	есть	есть
Источник:	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32226725/ , Отдел аренды, тел. +7 343 253-10-97, Управляющая компания RED	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28860772/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty , Анастасия, тел. +7 967 639-75-02. НОВОСЁЛ КОММЕРЦ УПН	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32228264/ , Управляющая компания "PHOENIX INVESTMENT", Алексей, тел. +7 912 204-93-00	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29867338/?open_card_kn , Елена, тел. +7 912 211-84-13	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28900982/ , Отдел аренды, тел. +7 343 253-10-97, Управляющая компания RED

Объекты-аналоги для помещений, расположенных в здании по адресу: ул. Первомайская, д. 15

Таблица 4.14.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение объекта	Бизнес-центр "Вознесенский", Кировский район, мкр. Центр, ул. Первомайская, 15	Бизне-центр БЦ "Консул", Кировский район, ул. Карла Либкнехта, 22	Ленинский район, ул. Вайнера, 51б	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.	Октябрьский район, ул. Розы Люксембург, 64
Назначение, вид использования	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Описание недвижимости	помещение на 5 этаже в Бизнес-центре класса В+ «ASTON». Ставка аренды 600 руб./кв.м., все расходы не включены	Этаж 4/7, доступ 24/7 (круглосуточно). В здании созданы все условия для комфортной работы. Отдельно оплачиваются электроэнергия по счетчику, а также при необходимости уборка и интернет. Офис состоит из	Офисное помещение на первой линии домов по ул. Вайнера. Третий этаж 4-этажного особняка рядом с Гринвичем. Планировка включает просторный холл, большой зал и три кабинета. Свой санузел на этаже. Во	идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Уникальный, современный БЦ Сенат класса А	БЦ «Царский Мост», помещение 148,3 кв. м. на 2-ом этаже. Ставка за 1 кв. м. 700,00 руб. Ставка включает в себя ежедневную уборку МОПов, охрану, отопление. Электроэнергия оплачивается отдельно.

Характеристика	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
		двух помещений: 143,1 кв. м. и 53,4 кв. м. Есть возможность арендовать помещения по отдельности. Коммунальные и эксплуатационные платежи включены в стоимость, дополнительно электроэнергия.	всех комнатах кондиционеры. Стихийная парковка перед зданием и бесплатная в Гринвиче.		
Этаж	5	4	3	3	2
Общая площадь, м2	258,00	196,50	120,00	283,20	148,30
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц	600,00	700,00	950,00	1 250,00	700,00
Местоположение в пределах города	культурный и исторический центр, центр административного района, Кировский район	культурный и исторический центр, центр административного района, Кировский район	культурный и исторический центр, центр административного района, Кировский район	культурный и исторический центр, центр административного района	культурный и исторический центр, центр административного района, Октябрьский район
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Расположение относительно остановок общественного транспорта	в удалении, 300 м, пешая доступность, метро "Динамо", "Площадь 1905 года" - 1,5 км	в удалении, 300 м, пешая доступность, метро "Динамо", "Площадь 1905 года" - 1,5 км	в удалении, 300 м, пешая доступность, метро "Геологическая" 5 мин., "Площадь 1905 года" - 11 мин.	пешая доступность, 200 м, пешая доступность, метро Площадь 1905 года 10 мин., Динамо - 10 мин.	в удалении, 400 м, пешая доступность, метро "Геологическая" - 9 мин.пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Высота потолков, м	3	3	2,8	3	2,5
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состав арендной ставки	не включены	включены частично	включены	включены частично	включены частично
Наличие торга	есть	есть	есть	есть	есть
Источник:	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32744926/ , Агентство недвижимости ООО"Дэн", Виктор, тел. +7 902 870-34-72	https://ekaterinburg.n1.ru/view/33111846/ , Частный риелтор, Алина, тел. +7 982 690-09-70	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/207692822/ , ID 10618691, тел. +7 909 023-95-90	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28900982/ , Отдел аренды, тел. +7 343 253-10-97, Управляющая компания RED	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32822250/ , Собственник, Закревский Олег Петрович, тел. +7 912 610-28-25

Описание корректировок

Для объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- условия рынка;
- экономические характеристики;
- качество прав
- особые условия - отсутствуют.

В дальнейшем для данных элементов сравнения не требуется проведения корректировок

Далее необходимо внести все возможные корректировки.

Скидка на торг к цене предложения

Для объектов-аналогов необходимо применить скидку, так как это цены предложений и допускается разумный торг.

Применяется как величина уступки от запрашиваемой стоимости, что характерно для собственников такого типа недвижимости в данном секторе на текущую дату оценки, так как торг всегда присутствует при продаже и аренде недвижимости.

Учитывая цели и задачи оценки, оценщик применил скидку на торг в размере «-5,5 %». Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-25, ноябрь 2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 20, таблица 1.3.2.

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Корректировка на состав арендной ставки применялась для всех аналогов на уровне среднего значения, если они включены в стоимость частично, то корректировка составила 5 %, не включены – 10 %. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. 2018 год. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., табл. 167, стр. 275.).

№	Ссылка	Значение	Комментарии
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельяно в_CityMalls_OP_106-107.pdf (Интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директор City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
		6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров

Корректировка на физическое состояние не применялась, все объекты находятся в хорошем техническом состоянии.

Ниже в таблицах приведен расчет ставки аренды для объектов оценки, корректировочные таблицы.

Корректировочная таблица

Таблица 4.15.

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Хохрякова, д. 74	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мамина-Сибиряка, д. 52	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Сакко и Ванцетти, 64	Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Малышева, 51	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.
Назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Сдаваемая площадь, кв.м.	532,6; 572,4	681,00	393,00	1 000,00	445,00	283,20
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц		1 000,00	850,00	900,00	1 000,00	1 250,00
Скидка на торг к цене предложения, %		-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена, руб.		945,00	803,25	850,50	945,00	1 181,25
Состав арендной ставки, коммунальные платежи	включены	включены частично	включены	включены частично	не включены	включены частично
Корректировка на состав арендной ставки, %		5,0%	0,0%	5,0%	10,0%	5,0%
Корректировка, руб.		47,25	0,00	42,53	94,50	59,06
Скорректированная цена, руб.		992,25	803,25	893,03	1 039,50	1 240,31
Среднее значение, руб.	993,67					
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)		10,50%	5,50%	10,50%	15,50%	10,50%
Сумма Pi	52,50%					
Баллы достоверности каждого аналога Di		1,476	2,818	1,476	1,000	1,476
Сумма Di	8,25					
Весовой коэффициент		0,1790	0,3417	0,1790	0,1213	0,1790
Вклад в итоговую стоимость, руб.		177,62	274,50	159,85	126,05	222,02
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м	960,00					
Коэффициент вариации, %	16,64					

Корректировочная таблица

Таблица 4.16.

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4	Объект - аналог 5
Местоположение	Екатеринбург, Ленинский район, ул. Первомайская, д. 15	Бизнес-центр "Вознесенский", Кировский район, мкр. Центр, ул. Первомайская, 15	Бизне-центр БЦ "Консул", Кировский район, ул. Карла Либкнехта, 22	Ленинский район, ул. Вайнера, 516	Екатеринбург, Кировский район, ул. Горького, 7а.	Октябрьский район, ул. Розы Люксембург, 64
Назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Сдаваемая площадь, кв.м.	169,1; 168,5	258,00	196,50	120,00	283,20	148,30
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц		600,00	700,00	950,00	1 250,00	700,00
Скидка на торг к цене предложения, %		-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена, руб.		567,00	661,50	897,75	1 181,25	661,50
Состав арендной ставки, коммунальные платежи	включены	не включены	включены частично	включены	включены частично	включены частично
Корректировка на состав арендной ставки, %		10,0%	5,0%	0,0%	5,0%	5,0%
Корректировка, руб.		56,70	33,08	0,00	59,06	33,08
Скорректированная цена, руб.		623,70	694,58	897,75	1 240,31	694,58
Среднее значение, руб.	830,18					
Общая корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг) (Pi)		3,95%	0,77%	5,50%	0,78%	0,77%
Сумма Pi	11,78%					
Баллы достоверности каждого аналога Di		1,392	7,097	1,000	7,097	7,097
Сумма Di	23,68					
Весовой коэффициент		0,0588	0,2997	0,0422	0,2997	0,2997
Вклад в итоговую стоимость, руб.		36,67	208,14	37,91	371,67	208,14
Итого средневзвешенное значение, руб./кв. м		860,00				
Коэффициент вариации, %		30,25				

Другие корректировки не вводилось, т.к. по остальным параметрам аналоги идентичны.

Предполагается, что все корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам не были учтены какие-то ценообразующие факторы. Оценщик считает, что появление дополнительной информации об аналогах оцениваемого объекта, или о самом Объекте оценки не окажет существенного влияния на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в приложении к отчету «Аналоги по продаже земельных участков». Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Далее проведена проверка выборки на однородность с помощью коэффициента вариации. Такая проверка служит критерием однородности или неоднородности выборки.

Такая проверка служит критерием однородности или неоднородности выборки. Если коэффициент вариации превышает 33%, целесообразно провести дополнительные исследования в целях увеличения количества ценовой информации, используемой в расчетах, путем исключения экстремумов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Если коэффициент вариации:

- Менше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной,

- От 10% до 20% - относится к средней,

- Больше 20% и меньше 33% - к значительной, но допустимой.

- Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации.

Как видно из корректировочных таблиц, коэффициенты вариации не превышают допустимого значения. Данная выборка удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения, поскольку коэффициент вариации соответствует нормативному значению.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по объектам - аналогам

После применения всех корректировок Оценщик проводит согласование скорректированных цен предложений 1 кв.м объектов-аналогов для получения стоимости 1 кв. м объекта оценки (таблица 4.5). В данном случае согласование проведено в зависимости от величины суммарной корректировки.

Полученные скорректированные данные по стоимости 1 м² всех объектов-аналогов, используем для получения среднерыночной величины с помощью средневзвешенной величины,

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times n_1 + x_2 \times n_2 + x_3 \times n_3 + x_4 \times n_4)$$

где, x_{cp} – среднее взвешенное;

x_1, x_2, \dots, x_4 – стоимость 1 м² сравниваемого объекта;

n – вес, характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж. Корректировки по объектам вносились экспертным путем, в основе которых лежит мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Определение средневзвешенной стоимости аналогов требует вначале определить обоснованные веса скорректированной цены каждого аналога. В теории оценки существует несколько методов определения весов, одним из которых является Метод валовой коррекции.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

В рамках данного метода вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Вес каждого аналога определяется на основе величины совокупной поправки, внесенной в цену данного аналога в процессе применения метода прямого сравнения продаж.

Валовая коррекция по каждому аналогу определяется в процентах по формуле:

$$\Pi_i = \sum |S_{ia}| / Ц_{i0},$$

где:

$\sum |S_{ia}|$ - сумма модулей корректировок по i-тому аналогу;

$Ц_{i0}$, – начальная цена i-того аналога;

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога по формуле:

$$D_i = \text{MAX}(\Pi_i) / \Pi_i,$$

Где $\text{MAX}(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

В конечном итоге вес каждого аналога в результате применения прямого сравнения продаж определяется по формуле:

$$\text{Вес}_i = D_i / \sum D_i,$$

где суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю. При этом сумма D_i помещается в соответствующей строке таблицы.

Поправки на возможную недозагрузку площадей

Потери от незанятости части площадей в период владения объектом оценки прогнозируются на уровне 12,6% от потенциального валового дохода по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., табл. 4, стр. 36.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Анализ расходов

Операционные расходы владельца недвижимости можно разделить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

Условно-постоянные расходы - расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок;
- страховые платежи.

Условно-переменные расходы - расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на текущие ремонтные работы;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение - расходы на замену быстроизнашивающихся частей (конструктивных элементов) здания.

Сведения о фактических операционных расходах по объекту оценки не предоставлены, тогда определить операционные расходы при расчете чистого операционного дохода возможно через усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

По данным бюллетеня «Российский оценщик» - № 2 (138) 2018 г. (Статья М.В.Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. III квартал 2018 г.») средний процент операционных расходов для офисных объектов составляет 11,0 % от потенциального валового дохода.

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	17	11
Офисные помещения	5	17	11
Производственно-складские помещения	5	20	13

Расчёт ставки капитализации

Ставка капитализации – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставки капитализации приняты в размере «11,3%». Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., табл. 33, стр. 79.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом приведен в таблице 4.17.

Расчет стоимости доходным подходом

Таблица 4.17.

Наименование параметра	1	2	3	4
Общая площадь, кв.м.	532,60	572,40	168,50	169,10
Рыночная арендная ставка, р/м.кв.	960,00	960,00	860,00	860,00
Срок аренды, мес.	12	12	12	12
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	6 135 552,00	6 594 048,00	1 738 920,00	1 745 112,00
Потери арендной платы, руб.	773 079,55	830 850,05	219 103,92	219 884,11
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	5 362 472,45	5 763 197,95	1 519 816,08	1 525 227,89
Операционные расходы, руб., в том числе:	674 910,72	725 345,28	191 281,20	191 962,32
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	4 687 561,73	5 037 852,67	1 328 534,88	1 333 265,57
Ставка капитализации, %	11,30%	11,30%	11,30%	11,30%
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	41 480 000,00	44 580 000,00	11 760 000,00	11 800 000,00

Таким образом, рыночная стоимость, полученная доходным подходом, составляет округленно на дату оценки:

Таблица 4.18.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб. с учетом НДС
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.	41 480 000,00
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	44 580 000,00
	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	11 800 000,00
	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	11 760 000,00

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете мы применили сравнительный и доходный подходы к оценке. Затратный подход нами не использовался.

Мы считаем, что на дату проведения оценки использованные методы наиболее корректно отражают (справедливую) рыночную стоимость земельных участков и им присваиваются одинаковые удельные веса – 0,5.

Таблица 4.19.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (без НДС)
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880.	45 640 000,00	41 480 000,00	43 560 000,00	36 300 000,00
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. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	49 050 000,00	44 580 000,00	46 820 000,00	39 017 000,00
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	14 050 000,00	11 800 000,00	12 930 000,00	10 775 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	14 000 000,00	11 760 000,00	12 880 000,00	10 733 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00	не применялся	456 800,00	456 800,00

В соответствии с п. 27 Федерального стандарта оценки №1, утвержденного приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г., обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки по состоянию на 15 мая 2020 года, составляет:

№п/п	Объект	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж, помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880	36 300 000,00
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829.	39 017 000,00
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3. Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029.	10 775 000,00
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26. Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028.	10 733 000,00
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. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.	456 800,00

Директор _____

В. Н. Андрейченко

Оценщик _____

Г.В. Попова



6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. https://ekaterinburg.n1.ru/view/31242886/?open_card_kn, Century21, тел. +7 343 243-53-21, +7 919 367-36-59 Алексей
2. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/32996709/>, Агентство недвижимости Этажи, Рагунат, тел. +7 965 504-87-24
3. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/29984477/>, Максим, тел. +7 343 351-75-88, МАН
4. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/32928274/>Агентство недвижимости ООО "ЕВА ХОУМ"УПН, тел. +7 343 363-02-21, +7 912 614-49-56, Светлана
5. <https://kn.e1.ru/view/40501031/>, Александр, тел. +7 912 650-84-44, +7 343 222-20-63, +7 343 291-61-11. ELEMENT Group. (Право. Инвестиции. Недвижимость)
6. https://ekaterinburg.n1.ru/view/31242886/?open_card_kn, Century21, тел. +7 343 243-53-21, +7 919 367-36-59 Алексей
7. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/32469061/>, Агентство недвижимости
8. ООО "ОК Недвижимость"УПН, Алексей, тел. +7 922 294-19-25
9. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/69877012/>, Агентство Регионального Развития, Аверина Ольга, тел. +7 967 639-95-58
10. https://ekaterinburg.n1.ru/view/31666045/?open_card_kn, Управляющая компания ООО "РиэлКэпитал", Павел, тел. +7 922 030-02-57
11. https://ekaterinburg.n1.ru/view/29549711/?open_card_kn, Агентство недвижимости ГК Новосёл, Татьяна, тел. +7 343 288-50-06
12. <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/>, <https://zem.mirkvartir.ru/234217970/>
13. <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/166032081/>
14. <https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/>
15. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/33158163/><https://ekaterinburg.n1.ru/view/29705195/>
16. <https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/>

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен в п 3 настоящего отчета

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г с изменениями и дополнениями;
3. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)», утверждённые приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.15 г., «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» утверждённые приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.15 г., «Требования к Отчёту об оценке (ФСО 3)» утверждённые приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.15 г., «Оценка недвижимости (ФСО 7)» утверждённые приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
4. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» СПу «СПуГТУ» 1997 г.;
5. «Оценка стоимости недвижимого имущества», методическое пособие ТПП РФ 2002г. Учебное пособие под редакцией Прорвича В.А. «Оценка урбанизированных земель» М, «Экономика» 2004 г.;
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 06 марта 2002г. №568-р);
7. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.;
8. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.;
9. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.
10. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019. – 178 с.
11. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-25, ноябрь 2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 9.1. Фотографии объектов оценки

Фото помещения площадью 532,6 кв.м. (13 этаж)

Адрес: 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1880











Фотографии помещения площадью 572,4 кв.м. (15 этаж)

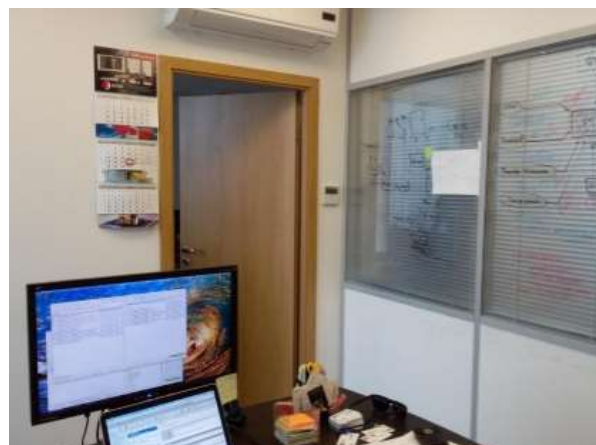
Адрес: 620014, Свердловская обл., Екатеринбург г., Хохрякова ул. 74. Кадастровый номер 66:41:0401034:1829

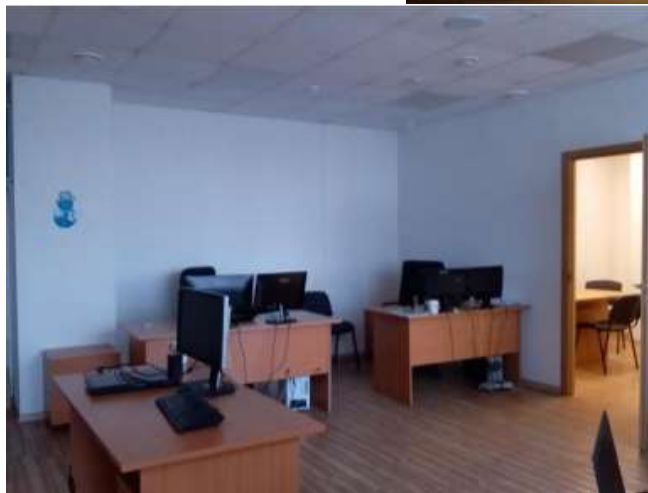




Фотографии помещения площадью 169,1 кв.м. (8 этаж)

Адрес: 620075, Свердловская обл., Екатеринбург г., Первомайская ул. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2029





Фотографии помещения площадью 168,5 кв.м. (5 этаж)

Адрес: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер 66:41:0704024:2028





Фотографии земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13. Кадастровый номер 66:41:0701013:0021.



Приложение 9.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН				
<small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>				
				Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 28.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 28.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
28.04.2020	№ 99/2020/326813023			
Кадастровый номер:			66:41:0401034:1880	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0401034		
Дата присвоения кадастрового номера:		27.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		66-66-01/765/2009-021		
Адрес:		Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74		
Площадь, м ² :		532,6		
Наименование:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 13		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		27280882,79		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0401034:213		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		_____		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

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

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



		от 19.07.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.
4.1.2.	вид:	аренда, Нежилые помещения(в строении литер Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532.6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес(местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
	дата государственной регистрации:	30.11.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/818/2009-335
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.11.2009 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризли", ИНН: 6659171538
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-13/09 от 28.10.2009 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>
		<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
 Росреестр	1fab5c70057abdd4994a2ec10eb3f27e? Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Страница 5 из 3

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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

Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/049/2009-656
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь, м²:	572.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	29222301.78
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	_____

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

М.П.



Росреестр
Страница 1 из 4

Сведения о зарегистрированных правах

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

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



4.1.2.	основание государственной регистрации:	от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-п/77-2020-2-2.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.; Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>
		<small>(подпись, дата)</small>

М.П.



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

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

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

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

<p>Подписант</p> <p>Росреестр</p>	<p>Информация о сертификате</p> <p>1a66c70057abde994a5ec10eb8f27e7 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>
--	--

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/030/2011-036
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Площадь, м²:	169,1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8523103.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	

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

М.П.



Росреестр
Страница 1 из 3

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

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

М.П.



Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант  Росреестр	Информация о сертификате 1fab6c70057abd4994a2ec10eb3f27e? Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021
---	--

Страница 5 из 3

Сведения о зарегистрированных правах

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

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



ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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

Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66-66-01/055/2011-039
Адрес:	Свердловская область , г Екатеринбург , ул Первомайская, д 15
Площадь, м²:	168,5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8505577,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	

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

М.П.



Росреестр
Страница 1 из 3

Сведения о зарегистрированных правах

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

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



4.1.2.	основание государственной регистрации:	ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 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" №1084-58229782-6 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" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 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" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 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" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант
Росреестр

Информация о сертификате
1fab6c70057abdd4994a2ec10eb3f27e7
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021



ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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

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

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

М.П.



Росреестр
Страница 1 из 6

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

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

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

М.П.



Росреестр
Страница 2 из 6

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

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



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

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

М.П.



Росреестр
Страница 4 из 6

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____ : _____
28.04.2020 № 99/2020/326813230		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21
4.1.6.	вид:	договор долевого участия в строительстве, Объект долевого строительства: офисное помещение № 6-076, общей площадью 96, 59 кв.м. на 6 этаже 19-этажного административного здания, расположенного по адресу: г.Екатеринбург, ул.Первомайская - Тургенева.
	дата государственной регистрации:	09.06.2010
	номер государственной регистрации:	66-66-01/387/2010-686
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Ступина Татьяна Анатольевна
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т44 от 21.11.2007 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>
		<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

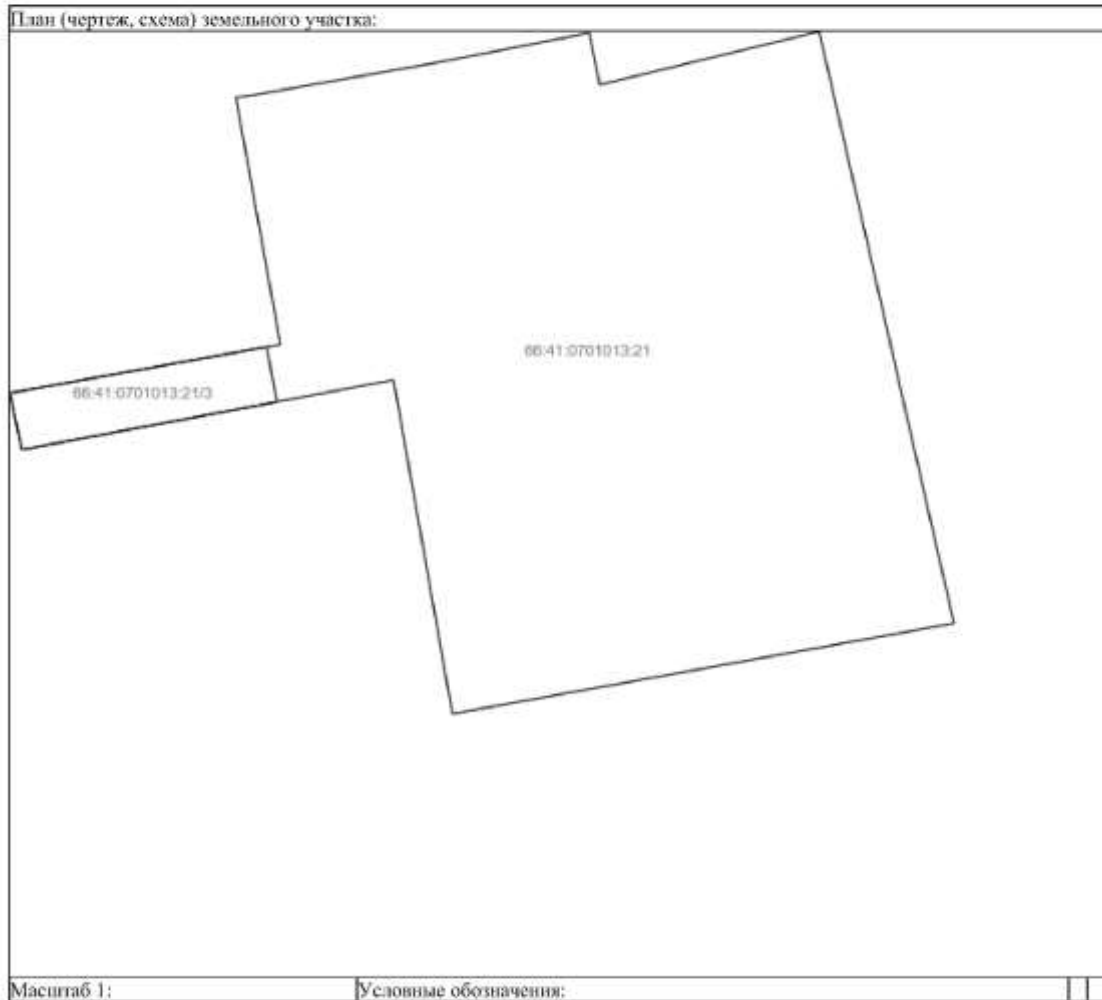


Росреестр
Страница 5 из 6

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

Описание местоположения земельного участка

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



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

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
Росреестр	1fab5c70057abde994a5ec10eb8f27e7 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Дата выдачи: 16.10.2009 г.

Документы-основания:

Договор №ПИФ 1-О-1 от 25.12.2007 г.
Инвестиционный договор долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Договор уступки прав (цессии) по инвестиционному договору № 209/0 от 07.07.2005г. долевого участия в строительстве №0-1 от 07.07.2006 г.
Договор уступки прав (цессии) по инвестиционному договору № 209/0 от 07.07.2005г. долевого участия в строительстве №1-0-1 от 08.07.2006 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1084-58229782 от 20.11.2007г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1084-58229782-1 от 07.08.2008г.
Дополнительное соглашение № 1 от 07.07.2005г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Соглашение № 2 от 20.04.2006г. об изменении условий инвестиционного договора долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Дополнительное соглашение № 3 от 07.07.2006г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Дополнительное соглашение №4 от 08.07.2006г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Дополнительное соглашение № 5 от 30.09.2007г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Дополнительное соглашение № 6 от 25.12.2007г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Дополнительное соглашение № 7 от 08.02.2008г. к инвестиционному договору долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.

Субъект (субъекты) права:

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.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилые помещения(в строении литер Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532.6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-01/765/2009-021

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.10.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/765/2009-021

Государственный регистратор:

66-АГ 846488



Абрамова М. Ю. / Абрамова М. Ю. /



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области

Дата выдачи: 24.04.2009 г.

Документы-основания:

Договор №ПИФ 1-О-1 от 25.12.2007 г.
Инвестиционный договор долевого участия в строительстве №209/0 от 07.07.2005 г.
Договор уступки прав (цессии) по инвестиционному договору № 209/о от 07.07.2005г. долевого участия в строительстве №0-1 от 07.07.2006 г.
Договор уступки прав (цессии) по инвестиционному договору № 209/о от 07.07.2005г. долевого участия в строительстве №1-0-1 от 08.07.2006 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1084-58229782 от 20.11.2007г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1084-58229782-1 от 07.08.2008г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-01/049/2009-656

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/049/2009-656

Государственный регистратор:



Павленкова О. В. /

66 А Г 667509



66


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АД 679965

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 04.03.2011 г.

Документы-основания:
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" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.
Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т54 от 15.12.2009 г. Дата регистрации: 30.12.2009 г. Номер регистрации: 66-66-01/952/2009-123.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РУ/66.302000-430/10 от 31.03.2010 г.
Дополнительное соглашение от 23.08.2010 г. к договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т54 от 15.12.2009 г. Дата регистрации: 06.10.2010 г. Номер регистрации: 66-66-01/600/2010-541.
Акт приема-передачи от 07.10.2010 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" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
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.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв.м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

Кадастровый (или условный) номер:
66-66-01/055/2011-039

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
04.03.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/055/2011-039

Государственный регистратор:  Малкова А. А. /



66 АД 679965

РОССИЙСКАЯ

ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННО ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

66 АД 700606

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Повторное, взамен свидетельства №679966 серия 66 АД от 04.03.2011 г.

Дата выдачи: 16.03.2011 г.

Документы-основания:

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" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.

Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т53 от 25.06.2009 г. Дата регистрации: 10.08.2009 г. Номер регистрации: 66-66-01/527/2009-030.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РУ 66302000-430/10 от 31.03.2010 г.

Дополнительное соглашение от 23.08.2010г. к Договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости №Т53 от 25.06.2009 г. Дата регистрации: 06.10.2010 г. Номер регистрации: 66-66-01/632/2010-311.

Акт приема-передачи от 07.10.2010 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" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

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.

Вид права: общая долевая собственность**Объект права:**

Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

Кадастровый (или условный) номер:

66-66-01/030/2011-036

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.03.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/030/2011-036

Государственный регистратор:

Малкова А. А. /

66 АД 700606

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2020 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 548-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2016 № 928-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 29.12.2017 № 1020-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 20.12.2018 № 903-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 12.12.2019 № 891-ПП

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:	66.41.0701013.0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.:	12 484,30
Коэффициент увеличения на 2015 г.:	1.0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.:	1.0740
Коэффициент увеличения на 2017 г.:	1.0400
Коэффициент увеличения на 2018 г.:	1.0400
Коэффициент увеличения на 2019 г.:	1.0430
Коэффициент увеличения на 2020 г.:	1.0300

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

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2020 г.	4 249,57	10.01.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Февраль 2020 г.	3 975,41	10.02.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 29/366 = 3975.41$
Март 2020 г.	4 249,57	10.03.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Апрель 2020 г.	4 112,49	10.04.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30/366 = 4112.49$
Май 2020 г.	4 249,57	10.05.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Июнь 2020 г.	4 112,49	10.06.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30/366 = 4112.49$
Июль 2020 г.	4 249,57	10.07.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Август 2020 г.	4 249,57	10.08.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Сентябрь 2020 г.	4 112,49	10.09.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30/366 = 4112.49$
Октябрь 2020 г.	4 249,57	10.10.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
Ноябрь 2020 г.	4 112,49	10.11.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 30/366 = 4112.49$
Декабрь 2020 г.	4 249,57	10.12.2020	$12484.30 \cdot 0.055 \cdot 1.0550 \cdot 1.0740 \cdot 1.0400 \cdot 1.0400 \cdot 1.0430 \cdot 1.0300 \cdot 55.50 \cdot 31/366 = 4249.57$
ИТОГО	50 172,36		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 50172,36 руб.

(Пятьдесят тысяч сто семьдесят два рубля 36 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 13 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга), Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000048138216

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель  Л.А.Лухина

Тел.: 304-34-72


Г.В.Денисов
М.П.

Приложение 9.3. Аналоги объекта оценки

Для офисных помещений по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74


Сравнительный подход

Аналог 1

https://ekaterinburg.n1.ru/view/31242886/?open_card_kn

Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Еще ▾ Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения - Для работы с клиентами



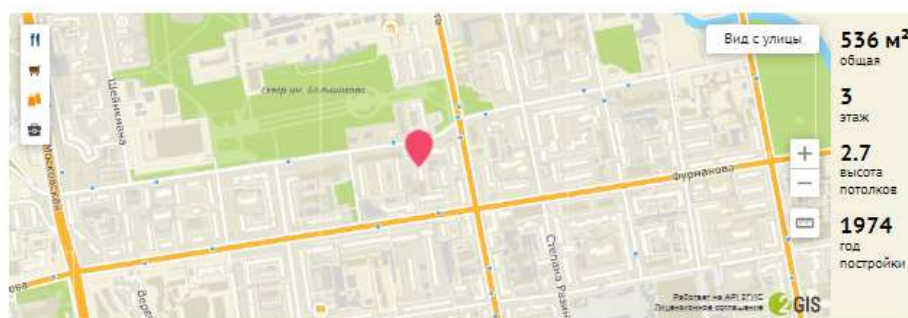
В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать Следить за ценой

Продам офисное помещение, Большакова, 97

31 июля Обн. 30 мар 188

49 900 000 ₽

93 097 ₽/м²



ул. Большакова · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
Чкаловская ● 12 мин Геологическая ● 14 мин

Параметры

Общая площадь	536 м²
Этаж	3
Высота потолков	2,7 м
Парковка, количество мест	11-20
Год постройки	1974

Назначение помещения

Для работы с клиентами

Агентство недвижимости
ООО "ЕВА ХОУМ" УПН
556 объявлений
Century21
+7 343 243-53-21
+7 919 367-36-59
Алексей

Подтвердилась информация в объявлении?

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Меняем интерьер в режиме самоизоляции

Продам встроенно - пристроенное офисное помещение общей площадью 536 кв.м. Три этажа, смешанная планировка: просторный зал для работы с клиентами и комфортные кабинеты (отсутствие несущих стен, позволяет сделать планировку открытой), раздельный сан.узел, выполнен хороший ремонт, на третьем этаже оборудована переговорная комната для курящих, собственная ТП, приточно - вытяжная вентиляция, индивидуальное кондиционирование всех помещений, собственная парковка.

Офис идеально подойдет под банк - есть бронированная по стандарту ЦБ РФ сейфовая комната и пункт обмена валют, консалтинговых и юридических компаний, представительств крупных компаний, предприятий общественного питания.

Месторасположение помещения обеспечивает хорошую транспортную доступность и развитую вспомогательную инфраструктуру (сетевые магазины, аптеки, спортивные сооружения, банки и т.д.)

Или сдам в аренду.

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Налечатать

Следить за ценой

Продам офисное помещение, Радищева, 6а

22 фев Обн. сегодня 34

19 000 000 ₽

119 798 ₽/м²



ул. Радищева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург · БЦ «Суворов»
Геологическая 7 мин Площадь 1905 года 7 мин

Агентство недвижимости

Этажи Екатеринбург

1 062 объявления

Рагунат

+7 965 504-87-24

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет



Не дозволился

Написать сообщение

Пожаловаться

Параметры

Тип здания бизнес-центр

Общая площадь 158,6 м²

Этаж 15 или выше

Продаю офис 158.6 м2 в БЦ Суворов в центре города на 15 этаже с прекрасным видом на город. Удачное месторасположение отличная транспортная развязка, автобусы, трамвай, метро, маршрутное такси. Большое количество организаций, офисов, магазинов, аптек. Прекрасный выезд в любую точку города. В офисе сделан продуманный прекрасный ремонт. Офис состоит из 6 помещений имеется зона ресепшен, своя серверная с 13 компьютерами. Офис

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине



Меняем интерьер в режиме самоизоляции

ЖКХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?



Бизнес-центр «Суворов»



Год постройки 2011

Этажность 18

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

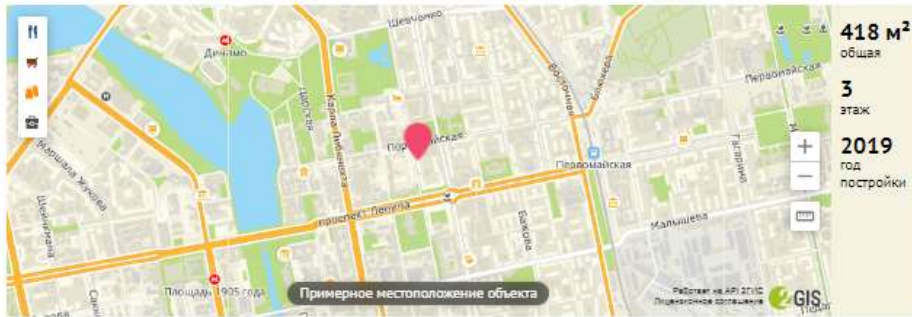
Следить за ценой

Продам офисное помещение, Мамина-Сибиряка, 137а

45 000 000 ₽

5 апр 2019 Обн. сегодня 227

107 656 ₽/м²



ул. Мамина-Сибиряка · мкр-н Центр · Кировский район · Екатеринбург · Ориентир: Центр

418 м²
общая
3
этаж
2019
год
постройки

Агентство недвижимости

МАН

195 объявлений

Максим

+7 343 351-75-88

Подтвердилась информация в объявлении?

Да

Нет

Не дозвонился

Пожаловаться

Параметры

Общая площадь	418 м ²
Этаж	3
Отдельный вход	есть
Год постройки	2019

#объект в нашей базе 6466019#

Журнал

[Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине](#)



[Меняем интерьер в режиме самоизоляции](#)

[ЖКХ vs Коронавирус](#)

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?



Новости

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения



В избранное · Поделиться · Пожаловаться · Напечатать

Следить за ценой

Продам офисное помещение, Хохрякова, 74

12 фее · Обн. 30 мар · 88

3 700 000 ₽

105 714 ₽/м²



ул. Хохрякова · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург · Ориентир: БЦ "Кристалл"
 Геологическая 6 мин · Площадь 1905 года 13 мин

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	35 м²
Этаж	15 или выше
Год постройки	2006

Центр Екатеринбурга. До станции метро "Геологическая" 5 минут пешком. Вся инфраструктура Ленинского района к Вашим услугам. Предлагаю к продаже офисное помещение в БЦ "Кристалл", 2006 года постройки. В здании 4 лифта, работает подземный паркинг, установлено видеонаблюдение.

Помещение уютное, светлое, подойдет как для ведения собственного бизнеса, так и для вложения инвестиций и сдачи офиса в аренду. Площадь 35 м², окна выходят на улицу Куйбышева. Состояние отличное-пол керамогранит, потолки-подвесные, стены-обои под покраску. Вся мебель офиса уже включена в стоимость покупки.

Агентство недвижимости
 ООО "ЕВА ХОУМ" УПН
 556 объявлений
 Специалист по недвижимости
 +7 343 363-02-21
 +7 912 614-49-56
 Светлана

Подтвердилась информация в объявлении?

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Может интерьер в режиме самоизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщика шанс противостоять пандемии?

Новости


08 апр Четверть застройщиков планирует начать работы из-за

Аналог 5

https://ekaterinburg.n1.ru/view/25583775/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -


Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческое - Офисные помещения



Продам офисное помещение, Хохрякова, 74

17 апр 2018 Обн. 24 мар 643

15 900 000 ₽
94 699 ₽/м²



ул. Хохрякова - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург
Геологическая • 6 мин 🚶 • Площадь 1905 года • 13 мин 🚗

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	167,9 м²
Этаж	5
Высота потолков	3,5 м
Отдельный вход	нет
Год постройки	2007
Интернет	нет

Продажа офисного помещения.
г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.

Помещение расположено в бизнес-центре «класса – В», в центре крупного торгового узла и в непосредственной близости от главных магистралей города, в зоне основных транспортных потоков. Первая линия застройки, хорошая визуальная доступность. Развитая структура наземного общественного транспорта, Метро, торгово-развлекательные центры, предприятия общественного питания все это создает оживленный транспортный и пешеходный потоки.

- Помещение площадью – 167,9 кв.м.
- Высота потолков – 3300 мм.
- Витражное остекление.
- Современный ремонт.
- 5 этаж.

Сети и инженерные системы:

- Современная система пожарной безопасности и пожаротушения.
- Оптико-волоконные линии связи коммерческих провайдеров.
- Новейшие системы приточно-вытяжной вентиляции.
- Видеонаблюдение.
- Телефония.

Дополнительная информация:

- Круглосуточная охрана.
- Клининговая служба.
- Гостевой паркинг.

Стоимость и условия продажи офисного помещения.

- Готовы рассмотреть варианты обмена на жилую и коммерческую недвижимость, торг.
- Форма оплаты обсуждается.

Журнал

- Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине
- Новый интерьер в режиме самоизоляции
- ЖКХ vs Коронавирус

Новости

- 18 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за клитинговых каникул
- 08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставляет большинству заемщиков

Для доходного подхода

Аналог 1

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32226725/>

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще -

Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Горького, 7а

14 ноя Обн. вчера 241

681 900 Р в месяц

Коммунальные включены частично 1000 Р/м² в месяц



ул. Горького - мкр-н Центр - Кировский район - Екатеринбург - БЦ «Сенат»
Динамо 8 мин Площадь 1905 года 10 мин

681 м²
общая
2 этаж
3 высота потолков

Управляющая компания
Управляющая компания RED
33 объявления

Отдел аренды
+7 343 253-10-97

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозволился

Написать сообщение

Пожаловаться

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	681,9 м ²
Этаж	2
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	101 и больше
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

УК RED рекомендует: идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Уникальный, современный БЦ Сенат класса А, расположенный по адресу: Горького, 7а.

Ключевые преимущества:

- кабинетная планировка: 12 кабинетов, конференц-зал и кухня;
- современное техническое оснащение;
- открывающиеся окна;
- высота потолков > 3 м;
- система приточно-вытяжной вентиляции с возможностью регулировки температуры;
- система фанкойлов;
- современная дизайнерская отделка мест общего пользования;
- удобная прилегающая парковка для ваших гостей и партнеров
- развитая инфраструктура: в здании есть ресторан, бар, лаундж-терраса и т.д.

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине



Модерн интерьер в режиме самоизоляции

ЖКХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?



Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «путинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большему числу заемщиков

Аналог 2

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28860772/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Сдам офисное помещение, Мамина-Сибиряка, 52

334 050 ₽ в месяц

м. Динамо 12 мин ул. Мамина-Сибиряка мкр. Центр Кировский район

850₽ за м²



Сдам эксклюзивный офис.

Занимает предпоследний этаж в офисно-жилом здании.

Рядом парк, много общественного транспорта. Для личных авто в здании есть платный подземный паркинг.

В офисе смонтировано множество систем безопасности: лифт отделен небольшим тамбуром под видеонаблюдением, весь офис также просматривается, объемные датчики, датчики на окнах.

Есть своя лицензированная оружейная комната. Курсы, санузлы, гардеробная.

Вся интернет-инфраструктура заведена в свою серверную.

Прично-вытяжная вентиляция, кондиционирование.

Коммунальные платежи входят в стоимость.

Собственник - ИП, без НДС.

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	393 м²
Этаж	6
Высота потолков	3 м
Мощность электросети	10 кВт
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	1-5
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

Назначение помещения

Для работы с клиентами

В избранное

Агентство недвижимости

АН "НОВОСЕЛ"

КОММЕРЦ УПН

227 объявлений

Анастасия

+7 967 639-75-02

Подтвердилась информация в объявлении?

Да

Нет

Не дозвонился

Пожаловаться

Журнал

Глазами приезжего. Вьетнамец, которому нравится Екатеринбург



УТЦ, парк Мельникова и общественные бани на Уралмаше. За что можно любить Екатеринбург, если ты родом из самого сердца Азии

Верю — не верю. ЖД «Счастье»



«Хрущевки» вокруг, заброшенные цеха под окнами и десять минут до центра города и пять до парка. Как вам такое счастье?

Новости

11 ноя В России допустили падение ипотечной ставки до 7,9% раньше 2024 года

11 ноя На Уралмаше начали сноить незаконное кафе

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Сакко и Ванцетти, 64

14 ноя Обн. вчера 416

900 000 Р в месяц

900 Р/м² в месяц



ул. Сакко и Ванцетти - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург
Площадь 1905 года 9 мин Геологическая 12 мин

Управляющая компания
Управляющая компания "PHOENIX INVESTMENT"
27 объявлений
Алексей
+7 912 204-93-00

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

Пожаловаться

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	1000 м²
Этаж	3
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть

Сдается этаж в галереи "Vanzetti".

В здании установлены современные инженерные системы, предусмотрена возможность индивидуального кондиционирования в каждом помещении.

Хорошая транспортная доступность и близлежащая инфраструктура.

Для удобства арендаторов в здании расположен подземный паркинг на 60м/м, ресторан GRAND Урик, салоны красоты.

Деловое окружение - Тихвин, Венский дом, ведется строительство нового престижного ЖК ФорумСити.

Парковка 20-30 машиномест под данную площадь.

Подробности по телефону.

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Месяц интерьер в режиме самоизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщика шанс противостоять пандемии?

Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «путинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большому числу заемщиков

Аналог 4

https://ekaterinburg.n1.ru/view/29867338/?open_card_kn

Сдам офисное помещение, Малышева, 51

445 000 ₽ в месяц

м. Площадь 1905 года 11 мин. м. Геологическая 15 мин. ул. Малышева нкр. Центр Октябрьский район

1 000 ₽ за м²

В избранное



Собственник

Елена

12 объявлений

+7 912 211-84-13

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет



Не дозвонился

Написать сообщение

Пожаловаться

Журнал

Глазами приезжего. Вьетонец, которому нравятся «сталинки»



УПИ, парк Маяковского и общественные бани на Уралмаше. За что можно любить Екатеринбург, если ты родом из самого сердца Азии

Верю — не верю: ЖД «Счастье»



«Хрущевки» вокруг, заброшенные цеха под окнами и десять минут до центра города и пять до парка. Как вам такое счастье?

Новости

12 ноя За год россияне оставили более 1,5 млн документов на недвижимость

12 ноя Greenpeace попросил установить посты мониторинга качества воздуха в городах России

Помещение состоит из нескольких офисов, включая планировку open-space, приемную и кабинет руководителя. Помещение в чистой отделке.

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	445 м ²
Этаж	15 или выше
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	101 и больше
Год постройки	2011
Интернет	есть
Коммунальные платежи	не включены в стоимость

Назначение помещения

Для работы с клиентами

Аналог 5

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28860772/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Горького, 7а

9 янв 2019 Обн. вчера 1132

354 000 Р в месяц

Коммунальные включены частично 1250 Р/м² в месяц



ул. Горького - мкр-н Центр - Кировский район - Екатеринбург - БЦ «Сенат» - Ориентир: рядом с ККТ Космос Динамо 8 мин Площадь 1905 года 10 мин

Управляющая компания
Управляющая компания RED
33 объявления
Отдел аренды
+7 343 253-10-97

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	283,2 м²
Этаж	3
Высота потолков	3 м
Мощность электросети	29 кВт
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	101 и больше
Год постройки	2008
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

УК RED рекомендует: идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Уникальный, современный БЦ Сенат класса А, расположенный по адресу: Горького, 7а.

Ключевые преимущества:

- чистовая отделка офисов;
- современное техническое оснащение;
- открывающиеся окна;
- высота потолков > 3 м;
- система приточно-вытяжной вентиляции с возможностью регулировки температуры;
- система фанкойлов;
- открытое пространство идеальной геометрической формы;

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Меняем интерьер в режиме санизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщика шанс противостоять пандемии?

Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большому числу заемщиков



Для офисных помещений по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

Сравнительный подход

Аналог 1

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32996709/>

N1 Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Еще ▾ Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения



♥ В избранное ↻ Поделиться 😊 Пожаловаться 🖨 Напечатать

✉ Следить за ценой

Продам офисное помещение, Радищева, 6а

22 фев Обн. сегодня 34

19 000 000 ₽

119 798 ₽/м²



ул. Радищева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург · БЦ «Суворов»
Геологическая 7 мин 🚶 Площадь 1905 года 7 мин 🚶

Агентство недвижимости
Этажи Екатеринбург
1 062 объявления
Рагунат
+7 965 504-87-24

Подтвердилась информация в объявлении?




[Пожаловаться](#)

Параметры

Тип здания
Общая площадь
Этаж

Продаю офис 158.6 м2 в БЦ Суворов в центре города на 15 этаже с прекрасным видом на город. Удачное месторасположение отличная транспортная развязка, автобусы, трамваи, метро, маршрутное такси. Большое количество организаций, офисов, магазинов, аптек. Прекрасный выезд в любую точку города. В офисе сделан продуманный прекрасный ремонт. Офис состоит из 6 помещений имеется зона ресепшен, своя серверная с 13 компьютерами. Офис

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине 
Меняем интерьер в режиме самоизоляции 
ЖКХ vs Коронавирус
Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии? 

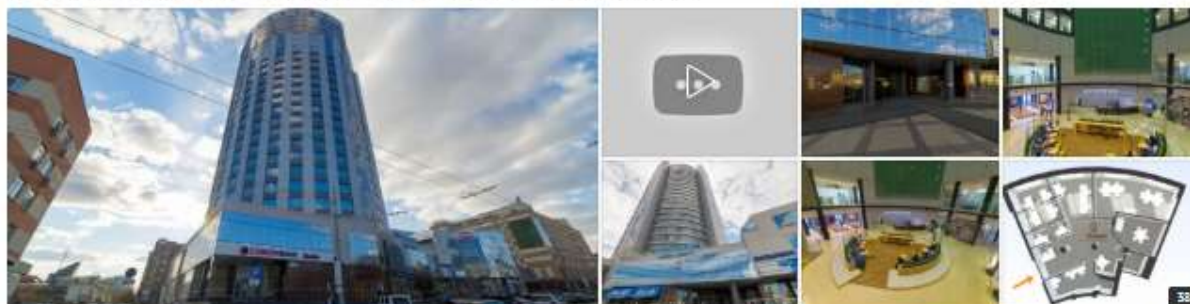
Бизнес-центр «Суворов»



Год постройки

Этажность

Надежность в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения - Магазины, выставочный зал



В избранное
Поделиться
Пожаловаться
Напечатать

Следить за ценой

Продам офисное помещение, Куйбышева, 44д

11 дек. Обн. вчера. 105

16 000 000 ₽

В залога 102 564 ₽/м²



ул. Куйбышева - мкр-н Центр - Октябрьский район - Екатеринбург - БЦ «Центр Международной Торговли Екатеринбург» - Ориентир: Бизнес Центр «Панорама» - Геологическая - 9 мин

Агентство недвижимости:
 ООО «ОК Недвижимость» УПН
 47 объявлений
 Алексей
 +7 922 294-19-25
 Подтвердилась информация в объявлении?

Параметры		Назначение помещения
Тип здания	бизнес-центр	Магазин, выставочный зал
Общая площадь	156 м²	
Этаж	9	
Высота потолков	2,7 м	
Парковка, количество мест	101 и больше	
Интернет	есть	

Предлагаем к продаже офисное помещение в бизнес центре "Панорама" Класс "А". Бизнес центр представляет собой 24-этажную башню с панорамным видом на город и 3-этажный конгресс-центр. Общая площадь помещения 156 кв.м. Помещение расположено на 9 этаже. Высота потолков 2,7 м. Планировка помещения смешанная (сделано зонирование, при желании можно сделать свободную планировку). Помещение в хорошем состоянии. Состав отделки: пол- коммерческий ковролин, стены: обои под покраску, потолок двухуровневый гипсокартон. Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, пожарной сигнализацией. Система отопления: фанкойлы. На первом этаже расположен ресепшн, с системой контроля доступа в бизнес-центр. Крутосупточный доступ.

[Подробнее](#)

Бизнес-центр «Центр Международной Торговли Екатеринбург»



Год постройки

2011

Журнал
 Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине
 Мечтаи интерьер в режиме самоизоляции
 ЖКХ vs Коронавирус
 Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?

Новости
 08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за елутинских каникул
 08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставляет большому числу заемщиков

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения - Для работы с клиентами



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Следить за ценой

Продам офисное помещение, Мамина-Сибиряка, 101

Опубликовано вчера 2

8 872 500 Р

75 000 Р/м²



ул. Мамина-Сибиряка - мкр-н Центр - Кировский район - Екатеринбург - БЦ «Манхэттен»
Динамо 13 мин

Вид с улицы
118 м²
общая
6
этаж
2.75
высота
потолков

Агентство недвижимости
Агентство Регионального
Развития
267 объявлений
Аверина Ольга
+7 967 639-95-58

Подтвердилась информация в
объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

Пожаловаться

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	118,3 м²
Этаж	6
Высота потолков	2,75 м
Парковка, количество мест	21-50
Интернет	есть

Назначение помещения

Для работы с клиентами

Продается офисное помещение площадью 118,3 кв. м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка д.101
Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Бизнес-центр БЦ «Манхэттен», класса «B+»
- Площадь помещения: 118,3 кв. м.
- 6 этаж
- Год постройки: 2012
- Высота потолков 2,75 метра;
- Планировка: Кабинетная
- Напольное – Плитка керамогранит
- Потолок Армстронг
- Сделан хороший ремонт
- Основные провайдеры: Конвекс, Ростелеком, Дом.ru, Agtel, Энфорта (общее количество доступных провайдеров – 12)
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Кондиционеры, Сплит система
- Пожарная сигнализация
- 6 скоростных лифтов

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Меняем интерьер в режиме самоизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?

Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплатам ипотеки предоставят большому числу заемщиков



Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Коммерческая - Офисные помещения

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#) [Напечатать](#)[Следить за ценой](#)**Продам офисное помещение, Хохрякова, 74**11 сен [Обн. вчера](#) [199](#)**12 040 000 Р**

70 000 Р/м²

ул. Хохрякова - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург - Ориентир: БЦ Кристалл
Геологическая [6 мин](#) [Площадь 1905 года](#) [13 мин](#)**172 м²**
общая
11
этаж
2.8
высота
потолков
2007
год
постройки

Управляющая компания

ООО "РиэлКапитал"

81 объявление

Павел

+7 922 030-02-57

Подтвердилась информация в объявлении?

 [Пожаловаться](#)**Параметры**

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	172 м²
Этаж	11
Высота потолков	2,8 м
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	21-50
Год постройки	2007
Интернет	есть

Продам отличный офис площадью 172 кв.м. в Бизнес - Центре Кристалл.

Офис расположен на 11 этаже и имеет панорамное остекление. Открывается красивый вид на город.

Для удобства, офис разделен на несколько кабинетов, что позволяет использовать его пространство наиболее эффективно.

Хорошее расположение офиса позволяет очень легко решать ежедневные задачи. В шаговой доступности есть вся

необходимая инфраструктура. Отделение ПАО «Сбербанк», ТЦ «Гринвин», Метро «Геологическая».

Сдано в аренду. Приносит доход.

Журнал[Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине](#)[Модный интерьер в режиме самоизоляции](#)[ЖОХ vs Коронавирус](#)[Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?](#)**Новости**[08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»](#)[08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставляет большому числу заемщиков](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Коммерческая · Офисные помещения



В избранное
Поделиться
Пожаловаться
Напечатать

Следить за ценой

Продам офисное помещение, Малышева, 51

1 мар 2019 Обн. вчера 735

3 740 000 ₽

110 000 ₽/м²



ул. Малышева · мкр-н Центр · Октябрьский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года · 11 мин Геологическая · 15 мин Географическая



Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	34 м²
Этаж	8
Отдельный вход	нет

Объект N105390. Продам офис в бизнес-центре класса А в самом центре Екатеринбурга. Планировка правильной прямоугольной формы, окна выходят на достаточно освещенную сторону, но без прямого солнца, что обеспечит вам комфортную атмосферу для работы в течение рабочего дня. Офис оснащен системой кондиционирования и центральной системой вентиляции. В бизнес-центре есть многоуровневая и наземная парковка, кафе и рестораны, несколько лифтов, автомойка, конференц-зал.

Агентство недвижимости
ГК Новосёл УПН
 524 объявления
 Татьяна
+7 343 288-50-06
 Подтвердилась информация в объявлении?

Журнал

- [Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине](#)

- [Меняем интерьер в режиме самоизоляции](#)
- [ЖКХ vs Коронавирус](#)


Новости


08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за

Для доходного подхода
 Аналог 1
<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32744926/>

[N](#)
[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Журнал](#)
[Еще](#)

[Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения - Для работы с клиентами



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

Сдам офисное помещение, Первомайская, 15 **155 000 Р в месяц**
600 Р/м² в месяц

20 янв [Обн. сегодня](#) [128](#)



ул. Первомайская · мкр-н Центр · Кировский район · Екатеринбург · БЦ «Вознесенский» · Ориентир: БЦ «Вознесенский»
 Динамо ● 13 мин ✎ Площадь 1905 года ● 14 мин ✎

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	258 м²
Этаж	5
Высота потолков	3 м
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	1-5
Интернет	есть
Коммунальные платежи	не включены в стоимость

Назначение помещения

Для работы с клиентами



Офисное помещение, хороший ремонт. Возможно с мебелью.

Агентство недвижимости
ООО «Дан»
 257 объявлений
 Виктор
+7 902 870-34-72

Подтвердилась информация в объявлении?

[Пожаловаться](#)

Журнал

- [Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине](#)

- [Может интерьер в режиме самоизоляции](#)
- [ЖОХ vs Коронавирус](#)
 Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?
 
- Новости**
- [08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»](#)
- [08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большому числу заемщиков](#)

Бизнес-центр «Вознесенский»



Год постройки	2010
Этажность	19

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Карла Либкнехта, 22

10 мар Обн 18 мар 31

137 550 Р в месяц

Коммунальные включены частично 700 Р/м² в месяц



ул. Карла Либкнехта - мкр-н Центр - Кировский район - Екатеринбург - Ориентир: Театр музыкальной комедии
Площадь 1905 года 11 мин Динамо 13 мин

Частный риелтор
Алина
4 объявления
+7 982 690-09-70
Подтвердилась информация в объявлении?

[Пожаловаться](#)

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	196,5 м²
Этаж	4
Высота потолков	3,5 м
Отдельный вход	нет
Коммунальные платежи	включены частично

Сдаётся офисное помещение в БЦ "Консул" на длительный период. Этаж 4/7, доступ 24/7 (круглосуточно). В здании созданы все условия для комфортной работы. Отдельно оплачиваются электроэнергия по счетчику, а также при необходимости уборка и интернет.

Офис состоит из двух помещений: 143,1 кв. м. и 53,4 кв. м.
Есть возможность арендовать помещения по отдельности.

Сам БЦ расположен в центре города.

- Система центрального отопления
- Система охранной сигнализации
- Сплинkerная система пожаротушения
- Приточной-вытяжная вентиляция
- 2 лифта (пассажирский) и 2 лифта грузовых для внутреннего пользования.

Развитая инфраструктура: остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и маршруток.

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Меняет интерьер в режиме самоизоляции

ЖКХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?

Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»



08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставляет большему числу заемщиков

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения - Для работы с клиентами



 В избранное
  Поделиться
  Пожаловаться
  Напечатать

Сдам офисное помещение, Вайнера, 516

5 апр  Обн. 7 апр  16

114 000 Р в месяц

950 Р/м² в месяц



ул. Вайнера - мкр-н Центр - Ленинский район - Екатеринбург - Ориентир: Гринвич
 Геологическая • 5 мин 🚶 Площадь 1905 года • 11 мин 🚶

120 м²
 общая
3
 этаж
2.8
 высота
 потолков
2004
 год
 постройки

Частный риелтор

Владимир

212 объявлений

+7 963 050-72-77

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет

Не дозволил

Написать сообщение

 Пожаловаться

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	120 м²
Этаж	3
Высота потолков	2,8 м
Мощность электросети	15 кВт
Парковка, количество мест	1-5
Год постройки	2004
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены в стоимость

Назначение помещения

Для работы с клиентами

Сдам офисное помещение на первой линии домов по ул. Вайнера. Третий этаж 4-этажного особняка рядом с Гринвичем.

Планировка включает просторный холл, большой зал и три кабинета. Свой санузел на этаже. Во всех комнатах кондиционеры. Спокойная парковка перед зданием и бесплатная в Гринвиче. Основные преимущества:

- тихий центр деловой части города;
- вся инфраструктура ТРЦ Гринвич;
- близость метро (300 метров до ст. Геологическая);
- коммунальные платежи включены в стоимость аренды.

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине



Мечтаю интерьер в режиме самоизоляции

ЖКХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?



Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за алутинских каникул

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставляет большему числу заемщиков

Аналог 4

https://ekaterinburg.n1.ru/view/28860772/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Горького, 7а

9 янв 2019 · Обн. вчера · 1132

354 000 Р в месяц

Коммунальные включены частично · 1250 Р/м² в месяц



ул. Горького · мкр-н Центр · Кировский район · Екатеринбург · БЦ «Сенат» · Ориентир: рядом с ККТ Космос Динамо · 8 мин · Площадь 1905 года · 10 мин

Управляющая компания
Управляющая компания RED
33 объявления
Отдел аренды
+7 343 253-10-97

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	283,2 м²
Этаж	3
Высота потолков	3 м
Мощность электросети	29 кВт
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	101 и больше
Год постройки	2008
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

УК RED рекомендует: идеальное офисное пространство для размещения любого вида бизнеса. Уникальный, современный БЦ Сенат класса А, расположенный по адресу: Горького, 7а.

Ключевые преимущества:

- чистовая отделка офисов;
- современное техническое оснащение;
- открывающиеся окна;
- высота потолков > 3 м;
- система приточно-вытяжной вентиляции с возможностью регулировки температуры;
- система фанкойлов;
- открытое пространство идеальной геометрической формы;

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине



Меняем интерьер в режиме самоизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщиков шанс противостоять пандемии?



Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «лутинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большему числу заемщиков

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Офисные помещения



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Сдам офисное помещение, Розы Люксембург, 64

30 янв Обн. 1 апр 40

118 640 Р в месяц

Коммунальные включены частично 700 Р/м² в месяц



ул. Розы Люксембург - мкр-н Центр - Октябрьский район - Екатеринбург - БЦ «Царский Мост»
Геологическая 9 мин

Параметры

Тип здания	бизнес-центр
Общая площадь	148,3 м²
Этаж	2
Высота потолков	2,5 м
Мощность электросети	220 кВт
Отдельный вход	нет
Парковка, количество мест	11-20
Год постройки	2013
Интернет	есть
Коммунальные платежи	включены частично

Бизнес-центр Царский мост.

Сдается в аренду офисное помещение 148,3 кв. м. на 2-ом этаже. Ставка за 1 кв. м. 700,00 руб. Ставка включает в себя ежедневную уборку МОПов, охрану, отопление. Электроэнергия оплачивается отдельно.
Удачное месторасположение, БЦ Царский мост стоит в историческом центре города и вокруг него огромное количество памятников архитектуры. Удобная транспортная развязка. 15 минут от метро Геологическая. Летом будет изменен фасад здания, БЦ заиграет новыми красками, арендовать офис в таком месте станет еще престижней.
В Бизнес-центре есть мини-кафе, система электронных пропусков, круглосуточный доступ к офисам.

Так же сдаются офисные помещения:

1) площадью 122,5 кв. на 4-м этаже;

2) площадью 148 кв.

148 м²
общая
2 этаж
2.5 высота потолков
2013 год постройки

Собственник

Закревский Олег Петрович
5 объявлений
+7 912 610-28-25
Олег Петрович
+7 902 878-43-76
Зинаида
+7 343 286-00-44

Подтвердилась информация в объявлении?

[Пожаловаться](#)

Журнал

Куда передвинуть диван, чтобы не свихнуться на карантине

Мечтаю интерьер в режиме самоизоляции

ЖОХ vs Коронавирус

Есть ли у коммунальщика шанс противостоять пандемии?

Новости

08 апр Четверть застройщиков приостановили работу из-за «путинских каникул»

08 апр Отсрочку по выплате ипотеки предоставят большому числу заемщиков

Для земельного участка 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.

Аналог 1

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/218938653/>

Коммерческая земля, 4,68 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, просп. Ленина, 24/8

- Площадь 1905 года · 6 мин. пешком
- Динамо · 19 мин. пешком
- Геологическая · 19 мин. пешком

4.68 сот. **Участок поселений**

Площадь Категория

Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина -Вайнера-Полова-Хохрякова, внутри квартала.

Условия сделки

Цена	6 900 000 ₽
Ставка	14 744 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

6 900 000 ₽ ↓

1 474 359 ₽ за сот.

✓ PRO

АЗБУКА196

Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
[Еще 123 объекта](#)

<https://zem.mirkvartir.ru/234217970/>

📍 Свердловская область · 📍 Екатеринбург · 📍 пр-т Ленина · 24/86

Купить землю

🔒 📍 📄 № 234217970, размещено 05.10.19 в 11:17, обновлено 12.02.20 в 16:27 📄 1

6 900 000 ₽

стоимость

Свердловская область, Екатеринбург, пр-кт Ленина, 24/86

Земельный участок с КН 66:41:0401004:24 в границах улиц пр-т Ленина -Вайнера-Полова-Хохрякова, внутри квартала.

Связаться с продавцом:

АЗБУКА196

Агентство недвижимости
115 объявлений

+7 902 871-15-35

6 900 000 ₽

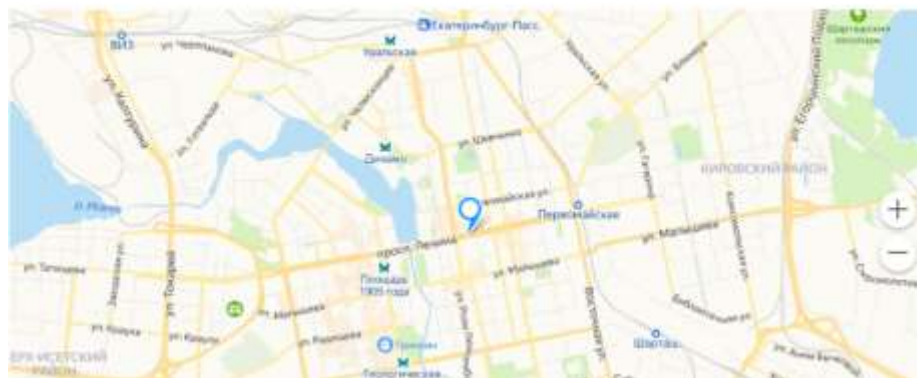
📄 [следить за ценой](#)

Продажи:

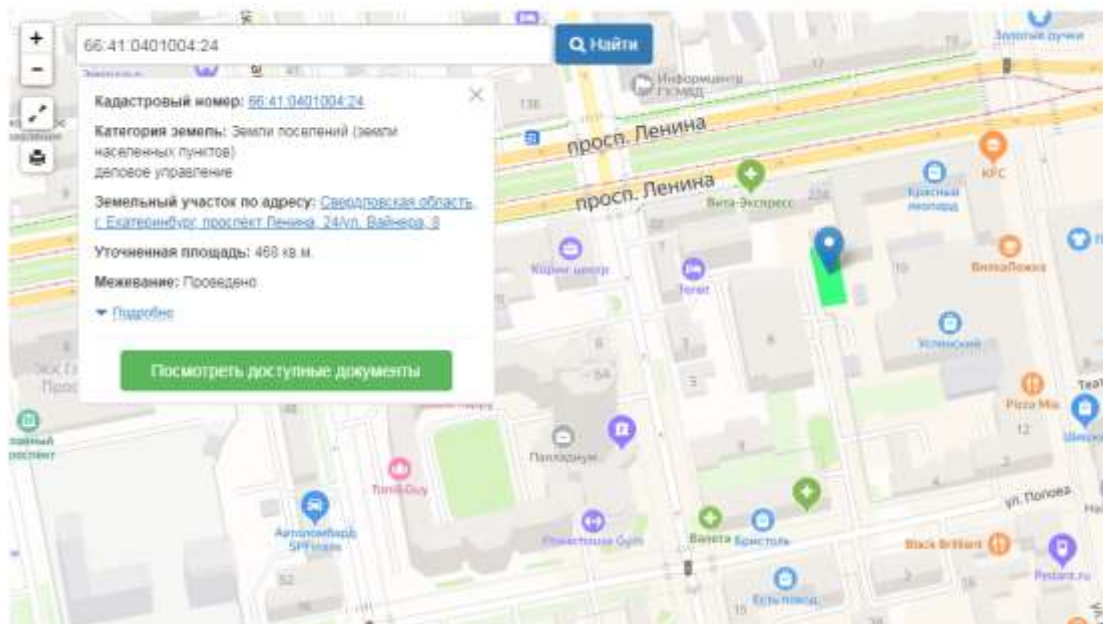
АЗБУКА196

Агентство недвижимости
115 объявлений

+7 902 871-15-35



Публичная кадастровая карта России



Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66.41:0401004:24
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.01.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан
Площадь:	468
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11599712,28
Дата определения стоимости:	27.12.2019
Дата внесения стоимости:	27.12.2019
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8
Дата обновления информации:	11.02.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 66.41:0401004.24-66/001/2018-8 от 03.12.2018 (собственность)	

Коммерческая земля, 14,04 сот.Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, ул. Фурманова, 105А [На карте](#)[В избранное](#)[Пожаловаться](#)[3 фото](#)**14.04 сот. Участок поселений**

Площадь

Категория

Продам земельный участок, площадью 1 404 кв.м, расположенный в Ленинском районе города по ул. Фурманова, возле дома номер 105а. Участок располагается на улице с высоким автомобильным трафиком. Размеры: 56м*26м
 Кадастровый номер участка: 66:41:0402010:100
 Категория ЗУ: земли населенных пунктов (Ц-2).
 Разрешенное использование: для размещения административного здания со встроенными помещениями торговли и общественного питания, подземного паркинга.
 Разрешение на строительство получено.
 Проведен предварительный предброкеридж, данные готовы предоставить по запросу.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 912 291-88-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	27 000 000 Р
Ставка	19 231 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

27 000 000 Р

1 923 077 Р за сот.

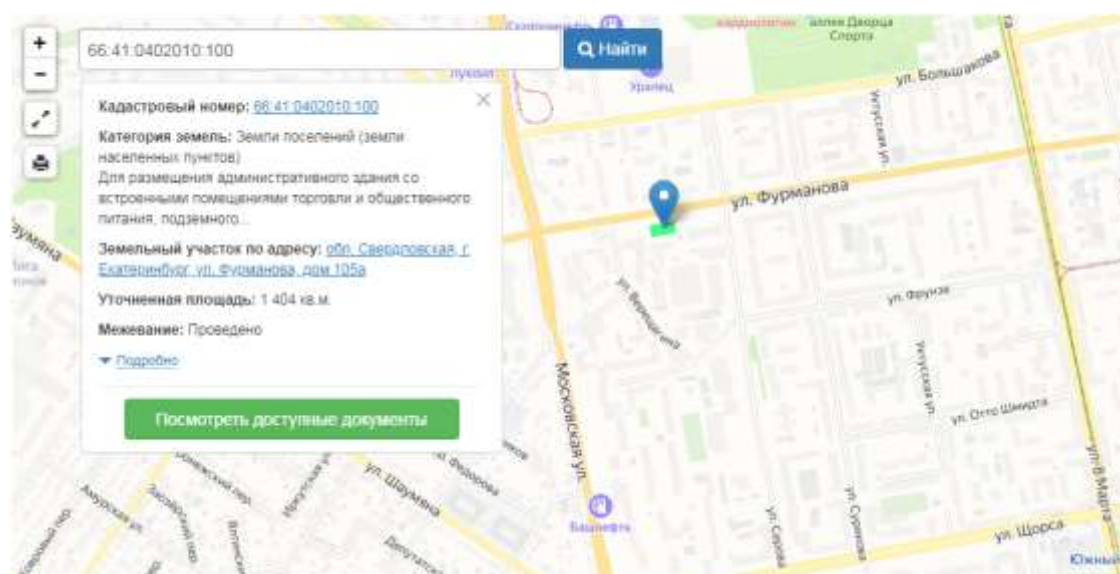
ID 13657485

[Ещё 3 объекта](#)**+7 912 291-88-01**

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

[Написать сообщение](#)

Публичная кадастровая карта России



Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66:41:0402010:100
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.02.2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначен
Площадь:	1404
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1568731,32
Дата определения стоимости:	15.11.2012
Дата внесения стоимости:	09.04.2013
Дата утверждения стоимости:	09.02.2013
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Фурманова, дом 105а
Дата обновления информации:	23.03.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 66:41:0402010:100-66/001/2020-2 от 20.02.2020 (собственность)	
---	--

Аналог 3


<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/205844820/>



10 мар. 18:13 115 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 9,5 сот.

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

В избранное | Поделиться | Добавить | Добавить в избранное | Показать карту



10 900 000 Р  

1 147 369 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

ID 16536669
Еще 5 объектов

+7 992 010-87-72

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получить от нас больше данных

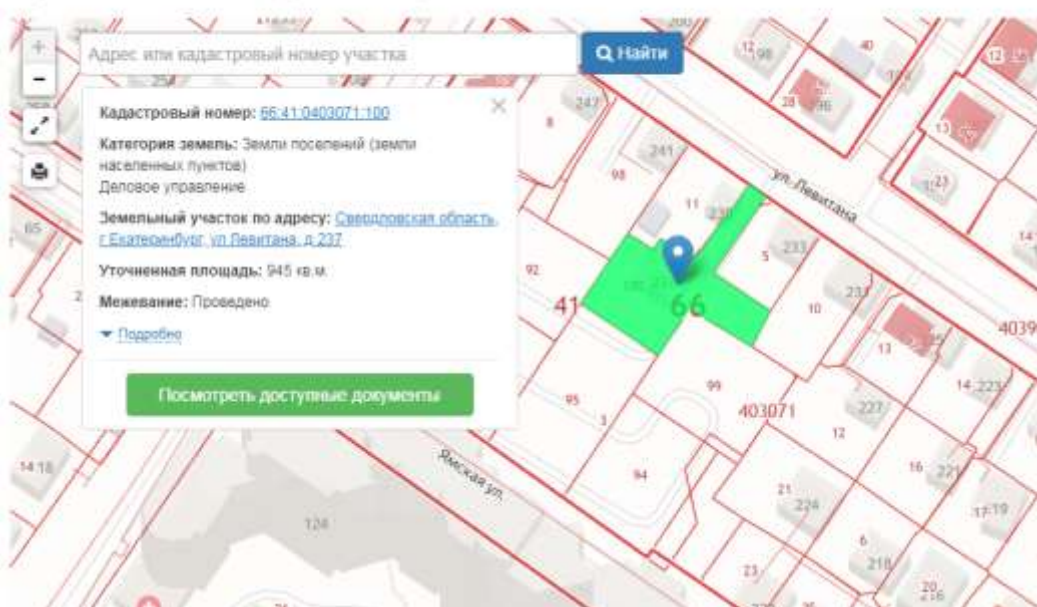
[Написать сообщение](#)

9.5 сот. **Участок поселений (можно изменить)**
Площади Категория

Земельный участок, 945 кв.м., на Юго-Западе (Ленинский район) г. Екатеринбурга, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление.
На земельном участке расположено административное здание 47,6 кв.м, шлакобетонное. Есть все коммуникации. Квартал, в котором расположен земельный участок на 2/3 застроен частными домами, большая часть свободная, за забором платная парковка, носящая временный характер. Рассмотрите варианты ведения переговоров продажи участка под многоэтажное строительство. На участке возможно строительство любого коммерческого объекта. Участок в собственности.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 992 010-87-72

Публичная кадастровая карта России



Адрес или кадастровый номер участка **Найти**

Кадастровый номер: [66:41:0403071:100](#)

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Деловое управление

Земельный участок по адресу: [Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Левитана, д.237](#)

Уточненная площадь: 945 кв.м.

Межевание: Проведено

[Подробнее](#)

[Посмотреть доступные документы](#)

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	66:41:0403071:100
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	02.12.2016
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Площадь:	945
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8710000
Дата определения стоимости:	02.12.2016
Дата внесения стоимости:	06.12.2019
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Левитана, д 237
Дата обновления информации:	09.03.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 66:41:0403071:100-66/001/2020-9
от 03.03.2020 (собственность)

Аналог 4

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/33158163/>

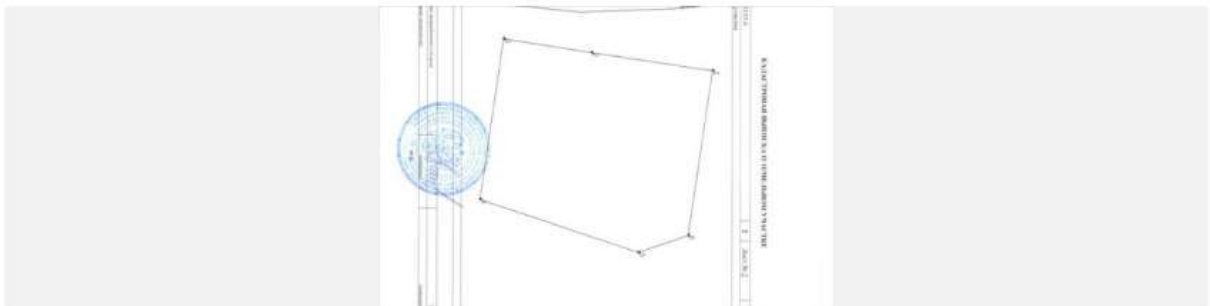


Продажа ▾ | Аренда ▾ | Новостройки ▾ | Журнал | Еще ▾



[Добавить объявление](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Земля · Земельные участки



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

[Следить за ценой](#)

Продам земельный участок, Екатеринбург

17 мар | Обн. сегодня | 136

53 000 000 ₽

1 039 216 ₽/сотку

Екатеринбург

Параметры

Площадь участка _____ 51 сотка

Канализация _____ есть

Вода _____ есть

Хорошие новости!!!! продам зем.участок под строительство апарт-амов.Есть эскизный проект,тех.условия.

#объект в нашей базе 3523710#

Агентство недвижимости
[Агентство недвижимости Золотая рыбка](#)

62 объявления

Лариса

+7 967 639-76-14

+7 343 283-03-40

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



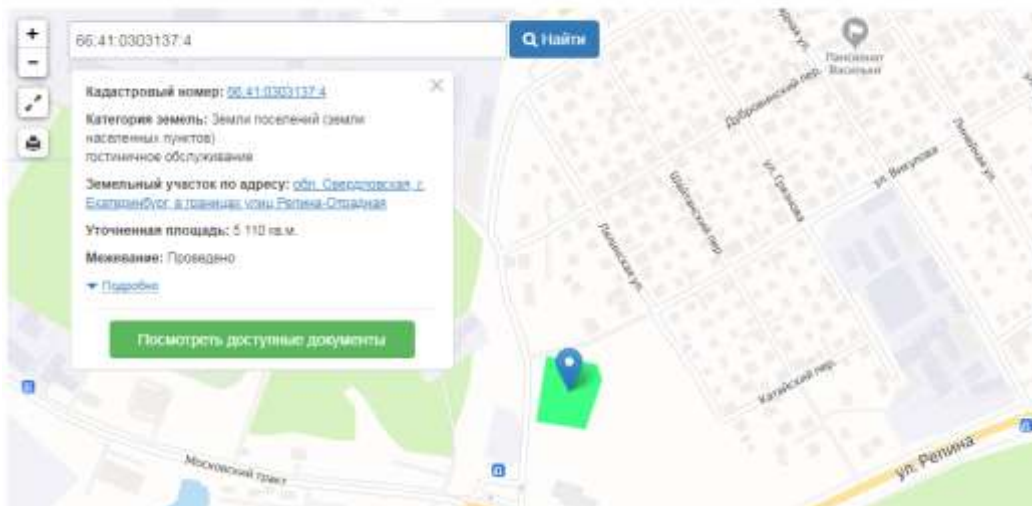
Нет



Не дозволился



Публичная кадастровая карта России



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме onli

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	66:41:0303137:4
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.02.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения гостиниц
Площадь:	5110
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	32150000
Дата определения стоимости:	21.03.2016
Дата внесения стоимости:	14.07.2016
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, в границах улиц Репина-Отрадная
Дата обновления информации:	06.11.2018
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 66-66/001-66/001/024/2015-2103/2 от 13.01.2016 (аренда)

Недвижимость в Екатеринбурге - Продажа - Земля - Коммерческие земли



В избранное
 Поделиться
 Пожаловаться
 Напечатать

Следить за ценой

Продам коммерческую землю, Екатеринбург

14 мар 2019 Обн. 18 мар 772 (+2)

38 000 000 ₽

1 169 231 ₽/сотку

Екатеринбург - Ориентир: Рассветная-Сыромолова

Параметры

Площадь участка _____ 32,5 сотки
 Канализация _____ нет
 Вода _____ нет
 Асфальтовая дорога _____ есть

Расположение участка застройки - г. Екатеринбург, Кировский район, ул. Рассветная. Кадастровый номер земельного участка - 66:41:0705005:180

Площадь земельного участка - 3253 кв. м.

Категория земель - Земли населенных пунктов. Разрешенное использование - Для размещения объектов розничной торговли (магазины (этажность до 2 этажей и общая площадь до 1500 кв. м)).

Земельный участок находится в аренде.

Частный риелтор

[Марина Сергеевна](#)

1 объявление

+7 950 202-59-97

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет

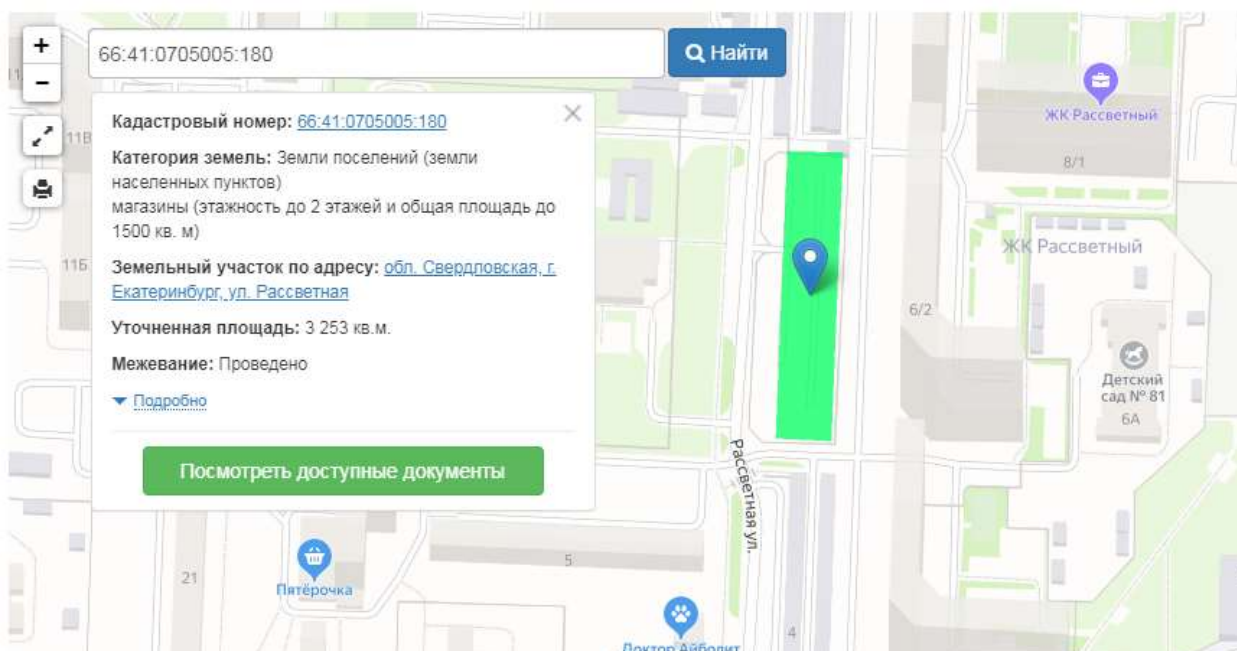


Не дозвонился

[Написать сообщение](#)

[Пожаловаться](#)

Публичная кадастровая карта России



Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	66:41:0705005:180
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	12.09.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов розничной торговли
Площадь:	3253
Единица измерения (квд):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25084000
Дата определения стоимости:	17.07.2017
Дата внесения стоимости:	18.10.2017
Адрес (местоположение):	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Рассветная
Дата обновления информации:	06.11.2018
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право:	Ограничение
	№ 66-66-01/380/2009-701 от 03.09.2009 (аренда)

Аналог 6

<https://ekaterinburg.n1.ru/view/32517141/>

N1 Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Еше ▾ Добавить объявление

Недвижимость в Екатеринбурге · Продажа · Земля · Коммерческие земли



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

[Следить за ценой](#)

Продам коммерческую землю, Екатеринбург

18 дек [Обн. вчера](#) [318](#)

27 000 000 ₹

772 532 ₹/сотку

Екатеринбург · Ориентир: переулок Базовый

Параметры

Площадь участка соток

Асфальтовая дорога

Продается земельный участок 35 соток в пер. Базовый г. Екатеринбург под строительство офисного здания и автосалона на первом этаже. В настоящее время участок свободен от застройки капитальными зданиями и сооружениями. Имеется разрешение на строительство. Главный фасад и основной вход ориентированы на переулок Базовый. Большой автомобильный трафик. Рядом магазин "Леруа Мерлен".

Частный риелтор

[Наталья](#)

4 объявления

+7 902 870-81-72

Подтвердилась информация в объявлении?



Да



Нет



Не дозвонился

[Написать сообщение](#)

[Пожаловаться](#)

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

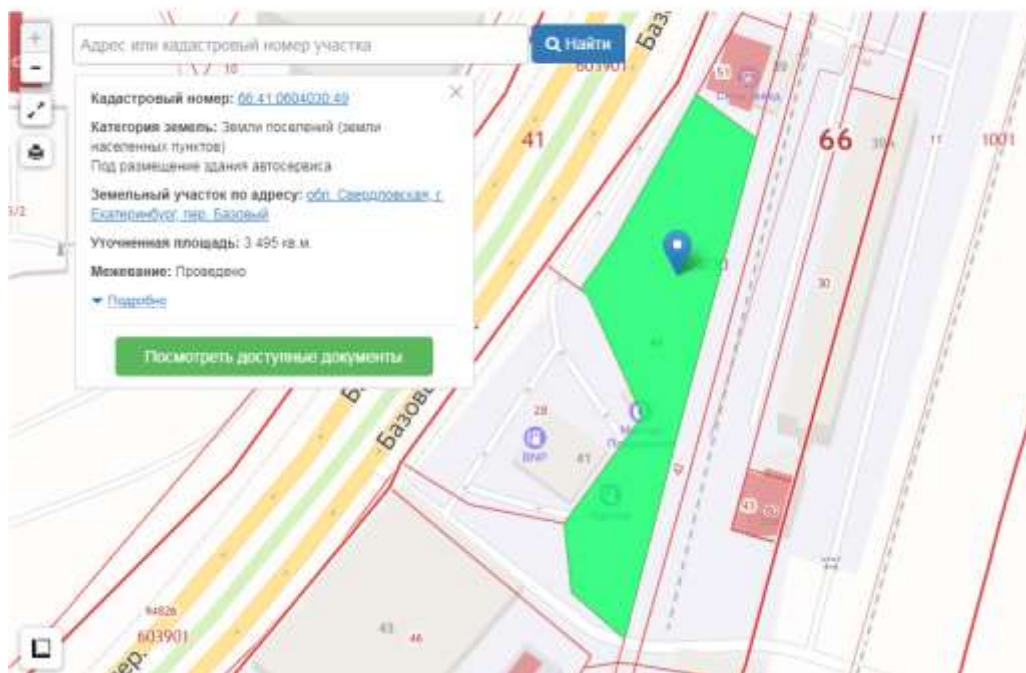
Кадастровый номер: 66:41:0604030:49
Статус объекта: Учетный
Дата постановки на кадастровый учет: 31.12.2008
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Площадь: 3495
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 18502530
Дата определения стоимости: 15.11.2012
Дата внесения стоимости: 31.01.2014
Дата утверждения стоимости: 14.01.2014
Адрес (местоположение): обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пер. Базовый
Дата обновления информации: 23.06.2017

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 66-66-01/185/2005-264 от 26.01.2012 (аренда)

Публичная кадастровая карта России



Приложение 9.4. Документы оценщика



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

23.05.2018 № 07-03960/18
б/н 17.05.2018

на № _____ от _____

Генеральному директору
Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков

Мизину А.А.

ул. Ставропольская, д. 5, оф. 509,
г. Краснодар, 350033

sro.raoyufo@gmail.com

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО РАО
Место нахождения некоммерческой организации	350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Мизин Александр Анатольевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	30.12.2011
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0013

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Агарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.rao@yfo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению:

Поповой Гелены Владимировны

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

о том, что **Попова Гелена Владимировна**

(Ф.И.О. члена)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«10» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01022**.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 003021-1 от 07.02.2018, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

- «оценка движимого имущества» № 015918-2 от 07.12.2018, выданный
ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «18» июля 2019г.

Дата составления выписки «18» июля 2019г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«10» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01072
номер свидетельства

**Попова
Гелена Владимировна**

ИНН 540805142624

630116, г. Новосибирск, ул. Боровая партия, д. 8 кв. 65

Паспорт: 5015, 400983 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Советском районе, 16.07.2015, код подразделения 540-010,

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство для РАО изъимут в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003021-1

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Поповой Гелене Владимировне

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

ДОГОВОР №11989/125-5020458

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Новосибирск

«11» декабря 2019 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России С/Н № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Мадия Ордынова, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О. Потова Гелены Владимировны Дата рождения: «27» июня 1966 г. Адрес: Новосибирск, Боровая гатина, 8, кв. 68 тел.: 8-913-460-02-63 Паспорт: серия и номер: 5015 400983 выдан: Отделом УФМС России по Новосибирской области в Советском районе в г. Новосибирске «10» июля 2015 г.		
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех поправок и изменений, предусмотренных Правилами страхования, установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.		
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	5 000 000 (Пять миллионов рублей) рублей		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	по одному страховому случаю в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена		
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 000 (Четыре тысячи) рублей уплачивается одновременно, в срок до «20» декабря 2019 г.		
<p>Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороной, виновной в претензии, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, составленными настоящим Договором и действующими законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>			
СТРАХОВЩИК: Генеральный директор филиала АО «МАКС» в г. Новосибирске (должность) Степанченко Евгения Викторовна (Ф.И.О. представителя Страховщика)	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен. <i>Потова</i> (подпись) Потова Гелены Владимировны (Ф.И.О. Страхователя)		
М.П. «12» декабря 2019 г.	«12» декабря 2019 г.		
Полное название	Пив.п. Иван Александрович (Ф.И.О./наименование агента)	42235 (Код агента)	<i>Иван</i> (подпись)



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДИРИЖАБЛЬ"

возможное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"14" апреля 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 5 4 7 6 0 4 8 2 2 2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Межрайонная инспекция Федеральной
Свидетельство выдано налоговым органом налоговой службы № 16 по Новосибирской
области

наименование регистрирующего органа

"14" апреля 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

Зам.начальника правового
отдела № 2 Межрайонной
ИФНС России №16 по
Новосибирской области



И. М. Широ

Подпись Фамилия, инициалы

МП
серия 54 №004885031





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (ЗАО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал г. Новосибирск
Адрес г. Новосибирск, ул. Чаплыгина 93, офис 201 тел. 220-50-41, 220-50-42

ПОЛИС №11989/125-5020407
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «01» августа 2019 г. №11989/125-5020407 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дирижабль» Адрес: г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 80, оф.401 тел.: 89139109016 Банковские реквизиты: Р/с 40702810101000003246 в Банке «Левобережный» (ПАО), г. Новосибирск. К/с 30101810100000000850, БИК 045004850.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоявших со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц 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. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «08» августа 2019 г. по «07» августа 2020 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4000 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек. страховая премия внесена до «08» августа 2019 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор филиала АО «МАКС» в г. Новосибирске Бекмухаметов Ренат Наильевич (должность, ФИО) М.П.
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«01» августа 2019 г.





Прошито и пронумеровано
119 (см. форму №1) страниц
Директор ООО «Диржабл»
(Андрейченко В.Н.)

15» *мая* 20*20* г.