



бизнес круг
консалтинговая группа

125047, Москва
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79
info@bkrug.ru - www.bkrug.ru

Утверждаю
Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 38/19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6 и г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

ЗАКАЗЧИК: «УМ- Банк» ООО

ИСПОЛНИТЕЛЬ: АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 27 мая 2019 г.

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор №2019-2795/79 от 27 мая 2019г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 26 июня 2019 г.

Москва 2019

Представителю ликвидатору
«УМ- Банк» ООО
А.А.Мантровой

Сопроводительное письмо.

На основании Договора на проведение оценки 2019-2795/79 от 27 мая 2019 г. исполнитель АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный Отчет, определил рыночную стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6 и г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15.

Выводы, содержащиеся в данном отчете (далее – Отчет), основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27 мая 2019 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости¹

№ п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	2 091 000
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	11 335 000
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	97 250 726
	ИТОГО	110 676 726

Источник: расчет Оценщика

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

¹ Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



С.А. Румова

26 июня 2019 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике.....	7
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки.....	10
1.5. Основные определения и понятия.....	10
1.6. Задачи оценки.....	13
1.7. Применяемые стандарты оценки.....	13
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости.....	13
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.....	15
2.2. Характеристики оцениваемых объектов.....	15
2.3. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.....	19
2.4. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки.....	19
2.5. Фотографии оцениваемых объектов.....	19
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	26
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	30
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	39
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	39
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	39
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	45
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	46
5.2. Обоснование использования подходов к оценке объекта оценки.....	46
5.3. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (нежилого здания).....	49
5.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	49
5.3.2. Определение действительного валового дохода.....	56
5.3.3. Определение чистого операционного дохода.....	56
5.3.4. Определение ставки капитализации.....	57
5.3.5. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.....	57
5.4. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	59
5.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода (земельного участка).....	67
5.6. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода (жилого дома).....	77
5.8. Согласование результатов.....	86

6.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	88
7.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	89
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	106
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	126

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки					
	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер		
Объект оценки	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	1015,0	66:41:0404011:12		
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	351,9	66:41:0404012:100		
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	580,1	77:01:0006027:2597		
Принятый вариант НЭИ	Земельный участок - Для индивидуальной жилой застройки Жилой дом Административное здание				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
	Наименование	Площадь, кв. м	СП	ДП	ЗП
	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	1015,0	2 091 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	351,9	11 335 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	580,1	96 876 700	97 624 752	Обоснованный отказ
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки					
	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.		
	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	1015,0	2 091 000		
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	351,9	11 574 000		
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	580,1	97 250 726		
Формат представления полученных выводов	Итоговая обоснованная рыночная стоимость за Объект оценки представлена в рублях РФ				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости					
Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению (предполагаемому использованию)					
Основания для проведения оценки					
Договор на проведение оценки №2019-2795/79 от 27 мая 2019 г.					
Дата составления Отчета					
26 июня 2019 г.					

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование		Показатель		
		Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
1	Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	1015,0	66:41:0404011:12
		Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	351,9	66:41:0404012:100

Наименование		Показатель	
		Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	
		580,1	77:01:0006027:2597
2	Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности	
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.	
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость	
6	Дата оценки	27 мая 2019 г.	
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>Рыночная стоимость определяется в допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является.</p> <p>От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>	
8	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Выписка из ЕГРН №77-00-40001/5002/2019-8509 от 29.03.2019 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН №99/2019/258550771 от 23.04.2019 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН №99/2019/258550691 от 23.04.2019 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН №99/2019/258538749 от 23.04.2019 г.</p>	
9	Срок проведения оценки	с «27» мая 2019 года по «26» июня 2019 года	

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УМ- Банк»
Краткое наименование	«УМ- Банк» ООО
Адрес	115184, г. Москва, ул. Ордынка Б., д.59, стр.2
ОГРН	1026600000063 от 23.07.2002 г.
ИНН/КПП	6615001384/770501001
Представитель ликвидатора «УМ- Банк» ООО»	А.А.Мантрова

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Румова Светлана Алексеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007 Реестровый номер № 498 от 20.07.2007
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации "Оценка собственности – оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 411622 от 19.09.2003 выдан Международной академией оценки и консалтинга
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PII 402285/2018 от 23.07.2018, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 04.08.2018 по 03.08.2019
Квалификационный аттестат	№ 004835-1 от 15.03.2018 Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	№ 3-К от 02.09.2003
Квалификация	Оценщик I категории
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Адрес электронной почты	info@bkrug.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Краткое наименование	АО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	16.01.2003 г.
ОГРН	1037701004110
ИНН/КПП	7701322249/770101001
Банковские реквизиты	р/с 40702810187100000044 в Московском филиале ПАО "РОСБАНК" к/с 3010181000000000272 БИК 044583272
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис: 0991 R/776/90104/18 от 13.06.2018 г., срок действия полиса от 18 июня 2018 г. до 17 июня 2019 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек Гражданская ответственность юридического лица застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис: 0991R/776/90115/19 от 13.06.2019 г., срок действия полиса от 18 июня 2019 г. по 17 июня 2020 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек
Генеральный директор	Румова Светлана Алексеевна
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	Отчет об оценке организациях и специалистах Сторонние организации и специалисты не привлекались
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой Договор	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

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

Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью Отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы и таким образом повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

- В Отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации".
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

- одна из стороны 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

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

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных

воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода

права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами (ч. 1 ст.11.4 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками (ч. 3 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ч.2 ст.11.2 Земельного кодекса РФ).

1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также федеральными стандартами оценки (ФСО № 1–3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611.
- Стандарты СРО АРМО.

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

УЧЕБНАЯ, ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты СРО АРМО.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. "Основы оценки стоимости недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. "Анализ практики оценки недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Рутгайзер В.М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Изд-во "Дело", М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ

Дополнительная информация, использованная в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, включали в себя копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН №77-00-40001/5002/2019-8509 от 29.03.2019 г.
- Выписка из ЕГРН №99/2019/258550771 от 23.04.2019 г.
- Выписка из ЕГРН №99/2019/258550691 от 23.04.2019 г.
- Выписка из ЕГРН №99/2019/258538749 от 23.04.2019 г.

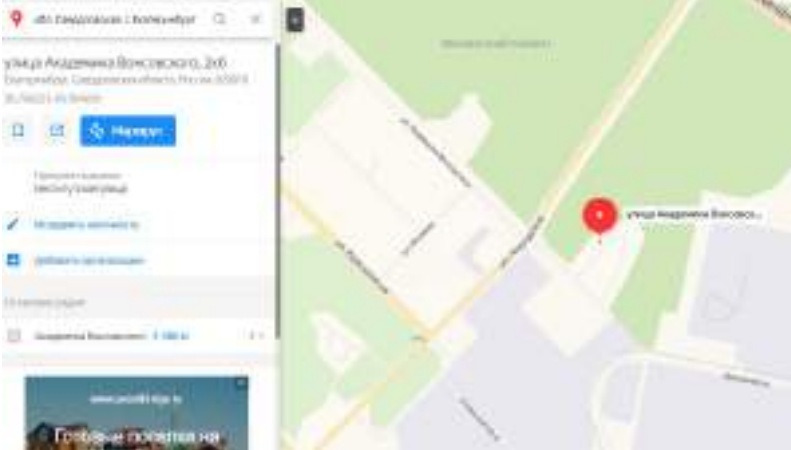
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

Общая информация и основные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в таблицах ниже.

Таблица 2. Описание местоположения обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	
Окружающая застройка	Жилые объекты
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района достаточно развитая

Источник: <https://yandex.ru/maps/>


Краткая характеристика г. Екатеринбург

Екатеринбург появился благодаря Петру I, который возжелал на берегах Исети организовать производство, а своё имя крепость получила в честь жены императора Екатерины I. Но зато Екатерина II распорядилась возвести заводское поселение в ранг города и проложить от него Большой Сибирский тракт, ставший основной дорогой государства. Примечательно, Екатеринбург ровно на 20 лет моложе Санкт-Петербурга, другого творения Петра I, и в 2023 год отметит своё 300-летие.

Город приближен к границе Европы и Азии, которая проходит по территории Свердловской области, однако он полностью расположен на восточном склоне Уральских гор. Высота над уровнем моря составляет 270 м – не такой уж и большой показатель по сравнению с вершиной хребта (1895 м). Однако метеоро- и климаточувствительные люди отмечают, что воздух в Екатеринбурге разряженный. Впрочем, это качество свойственно любой приподнятой местности.

Источник: <https://nesiditsa.ru/city/ekaterinburg>

Таблица 3. Описание местоположения г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	
Район/округ	Таганский/ЦАО
Метро, м.	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком
Линия	1
Окружающая застройка	Административные, торговые
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района достаточно развитая

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Краткая характеристика ЦАО г. Москвы

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.


Таблица 4. Описание здания кад. № 77:01:0006027:2597

Показатель	Объекты
Наименование	Административное здание
Адрес	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15
Кадастровый номер	77:01:0006027:2597
Балансовая стоимость, руб.	110 000 000,00
Общая площадь, кв. м	580,1
Объем, куб. м	Данные не предоставлены
Этажность	3
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Материал:	

Показатель	Объекты
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Данные не предоставлены
Крыша	Данные не предоставлены
Полы	Данные не предоставлены
Оконные проемы	Пластиковые
Дверные проемы	Металлические, деревянные, пластиковые
Наружная отделка	Штукатурка
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Инженерные коммуникации:	
Электроснабжение	В наличии
Водоснабжение	В наличии
Канализация	В наличии
Отопление	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется
Состояние отделки	Хорошее, ремонт не требуется
Физический износ (определен на основании Технического паспорта здания, предоставленного Заказчиком), %	Данные не предоставлены
Функциональное и внешнее устаревание, %	Не выявлено
Правообладатель	«УМ- Банк» ООО
Имущественные права	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2019/258550771 от 23.04.2019 г

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком, проведенный осмотр

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006027:45

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	77:01:0006027:45
Адрес	г Москва, пер Товарищеский, вл 31, стр 1
Форма земельного участка	
Общая площадь земельного участка, кв. м	205
Категория земель/разрешенное использование по документу	Земли населенных пунктов/ Эксплуатации зданий историко-культурного назначения
Текущее использование	Под административным зданием
Наличие коммуникаций	В наличии
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога
Правоудостоверяющий документ	Данные не предоставлены
Правообладатель	Данные не предоставлены
Наличие обременений (ограничений) права	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	7 478 756,70
Износ и устаревания	Не свойственны для данного типа объекта


Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица 6. Описание жилого дома кад. №77:01:0001050:1093

Наименование	Показатель
Объект оценки	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6
Кадастровый (или условный номер)	66:41:0404012:100
Количество этажей, шт	2, подвал
Площадь общая, кв. м	351,9
Объем, куб. м	Данные не предоставлены
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Высота, м	Данные не предоставлены
Материал и др.	Кирпичные
Инженерные коммуникации	канализация, водопровод, электроснабжение, газоснабжение
Год ввода	12006
Состояние внутренней отделки	Хорошее, ремонт не требуется
Состояние жилого дома	Хорошее, ремонт не требуется
Физический износ по документам БТИ, %	Данные не предоставлены
Функциональное и внешнее устаревание, %	Данные не предоставлены
Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Выписка из ЕГРН №99/2019/258550691 от 23.04.2019 г.
Оцениваемые права	Право собственности
Субъект права	«УМ- Банк» ООО
Первоначальная стоимость, руб.	32 490 000,00

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком, проведенный осмотр

Таблица 7. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка с кадастровым номером 66:41:0404011:12

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	66:41:0404011:12
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6
Форма земельного участка	
Общая площадь земельного участка, кв. м	1015
Категория земель/разрешенное использование по документу	Земли населенных пунктов/ Для индивидуальной жилой застройки
Текущее использование	Под жилым домом
Наличие коммуникаций	В наличии
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога
Правоудостоверяющий документ	Данные не предоставлены
Правообладатель	Данные не предоставлены
Наличие обременений (ограничений) права	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	2 103 151,05
Износ и устаревания	Не свойственны для данного типа объекта
Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Выписка из ЕГРН №99/2019/258538749 от 23.04.2019 г.

2.3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены.

2.4. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6, г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

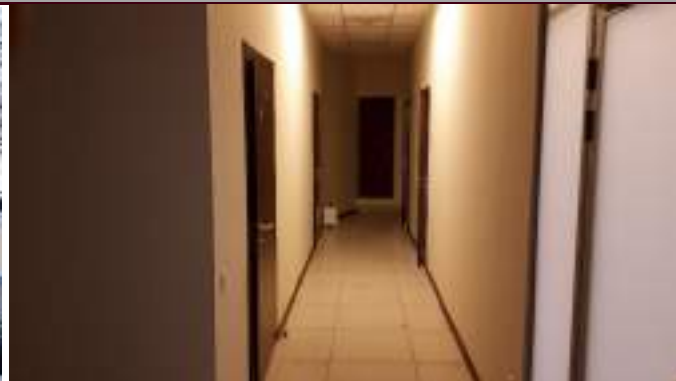
Недвижимое имущество представляет собой нежилое здание, жилой дом, земельный участок.

Здания в хорошем состоянии. Внутренняя отделка ремонта не требует. Земельный участок используется для индивидуальной жилой застройки

Подбор аналогов и расчет стоимости оцениваемых объектов проводились с учетом их характеристик.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оцениваемые объекты



Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15



Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15



Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15



Здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6



Здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6



Здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6



Здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6



Здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование объекта оценки в целом должно отвечать следующим критериям.

Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.

Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования.

Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.

Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наиболее эффективного использования недвижимости является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Объект представляет собой административные здания. Таким образом, характер использования зданий установлен фактическим использованием.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Объёмно-планировочные характеристики, материал основных ограждающих конструкций и расположение оцениваемого объекта позволяют использовать в качестве объектов административных зданий.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Вариант использования объекта оценки в качестве административных зданий является наиболее экономически целесообразным.

МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки – это использование в качестве административных зданий.

ВЫВОД:

Основываясь на результатах анализа наилучшего использования и принимая во внимание расположение объектов, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым вариантом Оценщик считает использование оцениваемых объектов в качестве административных зданий.

Объектом оценки является здание по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6. Жилой дом с земельным участком, для индивидуальной жилой застройки

Исходя из возможных критериев наиболее эффективного использования: месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, а также учитывая возможные варианты эксплуатации рассматриваемого объекта недвижимости, Оценщик сделал вывод, что наиболее эффективным вариантом использования улучшений земельного участка будет их текущее использование по текущему назначению, т. е. в качестве жилого дома. Использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости нецелесообразно. Наиболее эффективное использование объекта оценки – дом. Земельный участок под ИЖС.

4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования Объекта оценки.

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

Картина экономики РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Апрель 2019 года ²

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

² <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019050701>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;

- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

ЖИЛЬЕ (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

- офисные здания и помещения административно-торгового назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

НЕДВИЖИМОСТЬ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: оцениваемое здания относятся к категории коммерческой недвижимости (административные здания). Жилой дом относится к категории жилой недвижимости. Земельный участок используется для индивидуальной жилой застройки.

Таблица 8. Классификация офисных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В-
	1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ	
	1.1. Центральная система управления зданием	
обязательный	обязательный	рекомендация
	1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	

Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трехблочной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 С ⁰ ± 1 С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предпологаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» - минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6*6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полетной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный

2.7. Фальшпол

Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 - 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; - За пределами МКАД: 1/30 - 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ.	Наличие организованной зоны ожидания.	
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочес) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочес) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>

Вывод: в соответствии с приведенной выше классификацией, оцениваемое здание относится к объектам офисного назначения класса В.

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

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании максимального соответствия объекту оценки по совокупности ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде офисных помещений. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ³

Предложение

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода новых площадей. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что на 26% меньше, чем за аналогичный период 2017 г., при этом все бизнес-центры соответствуют классу В+. Данные объекты должны были быть построены в конце 2018г., но сроки неоднократно переносились.

Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. м².

Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7 п.п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,6%, что соответствует 489 тыс. м². В офисах класса В+/- данный показатель за три месяца сократился на 0,8 п.п. и составил 6,8%, что соответствует 956 тыс. м² свободных площадей. Стоит отметить, что впервые с 2014 г. в офисах класса В+/- объем свободных площадей стал меньше 1 млн м².

Спрос

По итогам I квартала 2019 г. объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 312,9 тыс. м², что сопоставимо с аналогичным показателем 2018 г. Объем чистого поглощения составил 180 тыс. м². По сравнению с I кварталом 2018 г., когда доля сделок по продлению условий аренды вернулась к докризисному уровню и сократилась в общем объеме сделок до 3%, в I квартале 2019 г. этот показатель достиг 10%. При этом 70% сделок по продлению договоров приходится на районы внутри Третьего транспортного кольца, в то время как доля сделок по новой аренде в данных районах около 50%.

В результате рекордно низкого ввода и сокращения доли свободных площадей, особенно в наиболее ликвидных локациях, крупные компании активно рассматривают и подписывают договора аренды еще на стадии строительства объекта. Так, в I квартале крупнейшая сделка по аренде была подписана в БЦ «Око» (фаза II), ввод в эксплуатацию которого запланирован до конца года. А здание в БП «Рассвет», реконструкция которого завершена в I квартале 2019г., было сразу целиком арендовано компанией «ПИК».

Если в прошлом году лидерами по объему сделок были компании, представляющие IT-сектор и ритейл, то по итогам I квартала 2019 г. наиболее активными игроками вновь стали компании банковского сектора (21%), как и 2-3 года назад. Также активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы в I квартале были производственные компании (16%), IT-компании(15%), компании профессиональных услуг (15%) и строительные компании (15%).

Продажа

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового строительства. Объем свободного предложения за прошедший квартал сократился на 10% и составил 292

³ Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Office-2019>; <https://rrq.ru/analytic/review/sale-january-2019>; <https://rrq.ru/analytic/review/rent-january-2019>

тыс. м2. При этом 67% офисных помещений на продажу расположено за пределами Третьего транспортного кольца.

Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. м2. Полностью реализованы БЦ «Лотос» и БЦ «Водный» девелопера MRGroup. Девелоперы начинают проявлять интерес к поиску новых площадок для строительства офисов для последующей реализации на рынке продаж.

Цены продаж в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2019 г. значительно не изменились относительно конца 2018 г. Несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос, собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв. м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв. м 182 244 руб./кв. м), Цветной б-р (5 080 кв. м, 321 200 руб./кв. м), Подсосенский пер. (5 986 кв. м 167 110 руб./кв. м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв. м, 334 720 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв. м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв. м 59 771 руб./кв. м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв. м 55 900 руб./кв. м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Аренда

Начавшийся в 2018 г. рост ставок аренды продолжился и в I квартале 2019 г. По итогам трех месяцев 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 0,7% и составила 26 515 руб./м2/год. В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I квартала 2019 г. – 13 899 руб./м2/год, изменение с начала года составило 1,5%.

В 2019 г. бурного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в пределах 5% сохранится. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки.

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв. м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА⁴

Рынок загородной недвижимости не повторяет тенденции рынка городского. Он меньше зависит от макроэкономических показателей, живет своей жизнью и развивается по своим законам. Это гораздо более закрытая и непростая для исследования отрасль, в сравнении с городским строительством, где есть открытая информация о построенных и проданных метрах. Данное исследование касается развития первичного рынка загородной недвижимости в организованных поселках и опирается на исследования экспертов Villa66.

⁴ Источник: <https://villa66.ru/zhurnal-o-zagorodnoj-zhizni/soveti/obzor-rinka-zagorodnoj-nedvizhimosti-ekaterinburga-za-2019-god>

Ситуация на рынке 2019 года была более оптимистичной, чем в 2018 году.

Объемы продаж подросли на 10-15%. Традиционно, основные объемы продаж происходят в загородных поселках по Челябинскому, Тюменскому и Полевскому трактам. Там же находится наибольшее количество коттеджных поселков и наибольшее предложение по объему.

Цены за год увеличились на 7-10%. При этом, цены растут в дешевом (эконом) и дорогом (премиум) сегментах рынка. Стоимость среднего (комфорт) сегмента практически не изменилась.

На рынке по-прежнему преобладает предложение «участки без подряда». Такие продажи составляют около 90% в объеме рынка. Рынок «участки с подрядом» характерен для сегмента премиум и LUXURY, где для застройщика важно не количество проданных участков с домами, а цена.

Рынок загородных поселков с предложением «участки без подряда»

Этот рынок по-прежнему делится на 3 неравномерных сегмента:

Неорганизованные поселки – это поселки без управления, в них нет Управляющей компании и/или ДНП. Такие поселки имеют ориентировочные границы застройки. Зачастую периметр не огорожен и не охраняется, обслуживание инженерных сетей и мест общего пользования (в т.ч. дороги) не ведется или ведется не системно. На 2018 год это порядка 20% рынка, и надо заметить, что данных предложений стало заметно меньше.

Слабо организованные поселки управляются непрофессиональной УК и/или ДНП. Таких поселков на рынке около 60%. Доля их уменьшается, но очень медленно.

Хорошо организованные поселки управляются профессиональной УК или сильным правлением ДНП. Здесь чистота, порядок и своевременное обслуживание инфраструктуры. Пока их можно пересчитать по пальцам, но запрос на такой подход у покупателя активно формируется.

Как мы видим, цивилизованное управление пусть медленно, но приходит в «загородку». Связано это с малым количеством крупных профессиональных УК на рынке, способных справиться со сложностями и тонкостями в управлении проектами жилой застройки за городом.

Рынок продажи земельных участков «без подряда» претерпел некоторую коррекцию:

Эконом-сегмент уменьшает площади участков. 60- 65% продаж приходится на участки площадью 6-8 соток (вместо 7-9 соток в 2016, 2017 гг). Связано это с «суммой чека» и желанием сэкономить на земле в пользу более благоустроенного дома.

Комфорт-сегмент, напротив, увеличил свои пожелания к площади до 10-13 соток (вместо 9-10 соток в 2016, 2017 гг). Связано это с изменением проектных решений и пониманием «пространственного развития» своего землевладения.

Премиум-сегмент в среднем остался на прежнем уровне 15-18 соток, но при этом количество желающих купить 20-25 соток и более увеличилось до 20%.

Рынок продажи новых коттеджей/домов

В целом, подтверждается тенденция прошлого года к уменьшению площади домов. У покупателя появилось больше рационального понимания затрат на содержание и налоги, и меньше иллюзий по поводу «большого семейного гнезда».

Эконом-сегмент в основном представлен домами 80-120 м². Ленточный или свайный фундамент, стены из пеноблока или каркас. Исполнение - под «черновую» или «чистовую отделку». При этом дома, в основном, строятся на участках 6-8 соток по максимально низкой цене. Предложение в данном сегменте занимает порядка 75-80% рынка.

Комфорт-сегмент домовладений обычно предлагает дом 150-220 м² на участке 10-13 соток. Данное предложение занимает порядка 15% рынка. Изменения в данной категории произошли, в основном, в сроках продажи, которые увеличились на 15 -20%. А так же в степени готовности объекта: увеличилось доля объектов под «чистовую» отделку, где подключены сети и облагорожен участок.

Премиум-сегмент на рынке представлен единичными проектами и продажи происходят очень индивидуально.

Таунхаусы и дуплексы представлены на рынке в небольшом количестве. Для пригорода Екатеринбурга это, скорее, экзотика. Данное предложение обычно рассчитано на покупателя «первого жилья» и более-менее успешно в черте города и ближайшем пригороде.

Изменение требований покупателей к загородной недвижимости в 2019 году

В целом следует сказать, что покупатель становится более грамотным и требовательным, и 2019 году это невозможно не заметить.

В эконом-сегменте - возникло расслоение по требованиям и пожеланиям. Количество покупателей, для которых важна только цена заметно снизилось (на 10-15%). Почти половина данного сегмента учится обращать внимание на качество дорог, инженерные сети, соседей и инфраструктуру поселка. И они готовы чуть «доплатить», чтобы быть уверенными в качестве загородной жизни. Можно констатировать факт: в бюджетном сегменте формируется понимание, что при покупке земли важна не только стоимость «сотки».

Покупатель земли в сегменте «комфорт» стал еще более требователен. Данный факт можно зафиксировать аналитикой ведения сделки:

«Время прохождения сделки» от получения лида до заключения договора увеличилось на 25% по сравнению с 2018 г.

«Количество встреч и показов» одному покупателю - увеличилось на 20%.

«Предоставление информации» (дополнительные проекты, тех. условия, разрешения на строительство и пр.) по требованию покупателя - увеличение практически на 40%.

Парадоксально, но покупатель в сегменте «премиум» изменился в сторону быстроты принятия решения - «время прохождения сделки» сократилось на 7%.

Количество земельных участков, продающихся по акциям (скидка, рассрочка) осталось практически неизменным, хотя условия акций ужесточились. Время рассрочки уменьшилось, рассрочки более 3х месяцев предлагаются теперь с «увеличением цены». Количество участков «со скидкой» и «со скидкой 50%» заметно снизилось.

Ситуация с кредитованием практически не изменилась: количество ипотечных и кредитных сделок на рынке покупки земли занимало и занимает 1-2%. Статистика кредитования сделок по продаже новых коттеджей, по отзывам застройщиков, тоже не сильно изменилась.

Пожелания покупателя в 2019 году:

Изменился первый приоритет: если раньше сначала выбирали выезд из города (Челябинский, Тюменский или иной тракт), а потом все остальное, то в 2019 вопрос №1 для 65% покупателей - выбор «места для жизни». Можно констатировать, что с развитием инфраструктуры и транспортной доступности, выезд из Екатеринбурга уже не так важен. Количество покупателей, выбирающих прежде всего поселок, увеличилось на 15%.

Ужесточились требования к поселку: 75% покупателей указали, что для них концепция и инфраструктура поселка оказывают существенное влияние на принятие решения о покупке.

Расположение: подальше от тракта, лесной массив, роза ветров, время поездки от дома/работы.

Концепция поселка и проектирование: подходит ли поселок для семьи и насколько продуман проект. Покупатель начал визуализировать, как он там будет жить.

Инженерные сети: газ и э/э желательно в подземном исполнении, централизованный водопровод желателен, дорога не менее 6 м в ширину, асфальт очень желателен, освещение дороги и мест общего пользования обязательно.

Инфраструктура: детско-спортивные площадки с наполнением «чем больше-тем лучше», с вопросами «А почему нет еще и ...?». Места для прогулок, желательно тротуар, организованные выходы/выезды на спортивной технике в лес. На 25% выросло количество людей, не желающих гулять по проезжей части, которым не нравится, чтобы по поселку «гоняли» квадроциклы. Все это серьезные требования уже к проекту поселка. Магазины, кафе, автомойка и пр. добавили в приоритете 10%. Вопросы про школу и детский сад задает 90% покупателей. При этом 80% семей хотят иметь возможность прикрепиться к соседней школе, хотя детей в ближайшие 1-2 года переводить из города не собираются. Общественный транспорт также интересует скорее как возможность для семьи и как необходимость для проезда рабочих и обслуживающего персонала.

Требования к форме участка претерпели существенные изменения. На 20% увеличилась востребованность участков правильной формы - квадрат, прямоугольник. Длина участка по «фронту» - выход к дороге - требуется 22-24 м. На 15% выросло количество желающих жить в тупиковом проезде или на тупиковой улице. На 5% снизилось количество желающих иметь участок, где с двух сторон дорога. И, что особенно интересно, на 18% увеличилось количество покупателей с запросом «Чем меньше соседей - тем лучше» и с вопросом «А кто будет моим соседом?»

Важным изменением 2018 г. стало желание покупателя иметь дополнительный сервис: служба сантехников, электриков, обслуживание котельной, чистка снега, покос травы и пр. Теперь 23% покупателей ожидают, что эти услуги можно будет получить прямо в поселке.

Обзор рынка загородной недвижимости Екатеринбурга за 2018 год №8

Запуск новых проектов

На рынке в 2018 г. новых проектов было запущено крайне мало, а крупных не было совсем. Главным образом это развитие или переформатирование уже существующих проектов. Застройщики в этом году опасались инвестировать в новые территории.

При этом произошли неприятные изменения в сегменте «эконом». Появилась тенденция, когда застройщики при реализации проекта пытаются возложить ответственность за строительство ЛЭП на монополистов- энергетиков, за строительство газопровода - на договоренность ДНП и монополистов-газовиков, только дорогу по простейшей технологии такой застройщик готов делать самостоятельно. То-есть, в цену продажи включен только земельный участок, а дальше покупатель должен все сделать сам: электроэнергию требуйте по закону с монополистов, по газу - делайте ДНП, «скидывайтесь» деньгами и заключайте договор с газовиками.

Что ждет рынок загородной недвижимости в 2019 году

Новых проектов коттеджных поселков появится на рынке крайне мало и это будут совсем небольшие проекты.

Объем проданных участков «без подряда» вырастет на 10 -15%. Рост придется на сегменты «эконом» и «премиум». «Комфорт» прибавит, но меньше - порядка 5-7%.

Объем проданных домов не увеличится. Количественно преобладают на рынке будут по-прежнему дома «эконом» и «суперэконом». Продажа таунхаусов, скорее всего, уменьшится в объеме на 5-7%.

Объемы жилья, самостоятельно построенного покупателями земельных участков, по нашим расчетам увеличатся на 10-15% по сравнению с 2018 г.

Цены на загородную недвижимость продолжают общую тенденцию 2019 года.

Объем традиционного предложения «продажи по акции» снизится на 5- 8%.

Ожидается дальнейшее ужесточение законов и нормативных актов для застройщиков.

Увеличится количество коттеджных поселков с профессиональными управляющими компаниями.

В целом, подход к анализу экономики в секторе загородной недвижимости иной, чем в городской застройке. Его экономику целесообразно оценивать не из расчета проданных штук или квадратных метров, а с точки зрения успешного или не успешного проекта. Каждый поселок – это проект. Если он полностью построен и реализован в запланированные сроки по запланированной цене – такой проект можно признать успешным.

Обзор рынка загородной недвижимости Екатеринбурга за 2019 г.

В этой логике прямо сейчас происходит расслоение рынка, разделение его на успешные и неуспешные проекты. И переход из второй категории в первую все менее вероятен. Неуспешные проекты будут стагнировать: цена повышаться не будет, предложения «по акции» будет расти, но продажи продолжат падать. Количество покупателей загородной недвижимости в регионе ограничено, но они всегда есть, этот спрос постоянный. Просто их будут перетягивать на себя поселки с профессиональным архитектурным планированием, богатой инфраструктурой, надежным застройщиком и грамотной управляющей компанией.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕЛОЖЕНИЙ

Таблица 9. Выборка предложений по продаже нежилых зданий

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Объект недвижимости	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Тип передаваемых площадей	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Класс здания	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Москва, Костомаровский пер., 11С1	Москва, Рабочая ул., 93	Москва, Чесменская ул., 5	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 36, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 8, стр. 1	г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15	г. Москва, Калошин переулок, д. 10, стр. 1	г. Москва, Карманицкий, д. 10	г. Москва, ул. Арбат, д. 28/1, стр. 2
Площадь, кв. м	3 800,0	13 540,0	1 800,0	2 406,0	2 208,0	1 600,0	872,4	582,0	840,0	891,7
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения, руб.	270 000 000	2 040 000 000	260 000 000	1 580 000 000	670 000 000	655 149 000	456 000 000	260 000 000	556 876 650	445 850 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	168 750	150 665	144 444	656 692	303 442	409 468	522 696	446 735	662 948	500 000
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/207418631/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204523504/	https://www.cian.ru/sale/commercial/210254003/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197229850/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195144898/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190330518/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199325588/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292302/	https://www.cian.ru/sale/commercial/181736371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199324521/
Контакт	89152975050	89857840591	89017148449	8-495-777-37-12	8-495-142-78-90	8-499-288-20-56	8-495-320-23-45	8-926-917-76-27	8-985-620-45-11	8-495-320-23-45
Выводы о величине стоимости 1 кв. м предложений к продаже										
Показатель	Среднее	403 696	Минимум	144 444	Максимум	662 948				

Источник: открытые информационные источники

На основании представленной выборки, стоимость продажи зданий, подобных оцениваемому, в хорошем состоянии, находится в интервале от 144 444 до 662 948 руб./кв. м, среднее значение – 403 696 руб./кв. м.

Таблица 10. Выборка предложений по аренде административных помещений

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Объект недвижимости	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Класс здания	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Местоположение	Москва, Николоямская ул., 52С1	Москва, ул. Земляной Вал, 50А	Москва, ул. Станиславско-го, 20С1	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 7	г. Москва, пер. Гагаринский, д. 5, стр. 1	г. Москва, пер. Могильцевский, д. 2	г. Москва, пер. Барыковский, д. 6	г. Москва, пер. 2-й Обыденский, д. 12а	г. Москва, пер. Гагаринский, д. 14	г. Москва, пер. Староконюшенный, д. 5/14
Площадь, кв. м	85,7	548,0	от 142 до 400	210,0	184,4	368,0	167,0	250,0	114,0	113,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения, руб./кв. м/год, без ЭР	35 000	30 000	30 600	34 284	-	25 001	32 300	-	26 400	26 547
Цена предложения, руб./кв. м/год, с ЭР	32 200	27 600	30 600	38 404	36 000	29 121	36 420	27 840	30 520	30 667
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/202123260/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207733435/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209918613/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191963400/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201831911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202168369/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191334659/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199999414/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199893543/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200976081/
Контакт	84996538684	84951519045	89451518644	8-906-029-53-83	8-916-388-55-38	8-903-169-55-15	8-919-967-67-03	8-499-653-86-84	8-963-782-46-67	8-906-044-10-30

Источник: открытые информационные источники

На основании представленной выборки, стоимость аренды административных объектов, подобных оцениваемому находится в интервале от 27 600 до 36 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 31 800 руб./кв. м/год с учетом эксплуатационных расходов.

Таблица 11. Предложения, выявленные при мониторинге рынка продажи жилых домов

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Наименование	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Местоположение	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, пер. Юзовский, 8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Иркутская, 65	Свердловская область, Верхняя Пышма	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, кв.м	600	500	1000	600	500	770
Общая площадь, кв.м	420,0	243,0	107,0	65,0	50,0	80,0
Этажность жилого дома	3,0	2,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Характеристика расположения в жилом доме	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Материал стен жилого дома	Кирпичные	Кирпичные	Блоки	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние жилого дома	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Современный ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Требуется косметического ремонта
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Стоимость продажи объекта, руб.	15 000 000	6 000 000	5 600 000	1 500 000	1 800 000	799 000
Стоимость продажи объекта, руб./кв. м	35 714	24 691	52 336	23 076	36 000	9 987
Дата оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/191821642/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/160757505/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209336916/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/188836213/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/182984018/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/187524073/
Контакты	8999768750	89086315339	89222163428	89222164528	89222163475	89221563428

Источник: анализ рынка

Проанализировав данные, представленные в таблицах выше, стоимость жилых домов, подобных оцениваемому составила от 9 987 до 36 000 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Таблица 12. Предложения о продаже земельных участков, представленные на открытом рынке

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Палкино, ул. Береговая	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Горный Щит, Зеленый Бор поселок, ул. Рыбоводов, 10	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Нижнеисетский, Караванная ул.	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Юго-Западный	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Юго-Западный	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Юго-Западный
Площадь земельного участка, кв. м	1 027	2 811	900	540	600	600
Коммуникации	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Имеющиеся улучшения земельного участка	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб.	1 600 000	4 300 000	1 230 000	500 000	450 000	450 000
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/199230030/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/192603516/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/181169818/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/189314755/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/179172006/	https://rostov.cian.ru/sale/suburban/198912485/
Контакт	89120510239	89126924773	89000454961	89000458961	89126924773	89126924773
Цена предложения, руб./кв.м	1 558	1 530	1 367	925	750	750

Источник информации: cian.ru

Проанализировав данные, представленные в таблицах выше, стоимость земельных участков, подобных оцениваемому составила от 750 до 1558 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе анализа рынка был проанализирован ряд ценообразующих факторов.

По данным анализа рынка рынок земель населенных пунктов является достаточно развитым. Рассмотрены интервалы ценообразующих факторов для активного рынка.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы административной недвижимости представлены ниже.

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Состояние
- Общая площадь.
- Состав площадей.

Возможность торга. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 13. Влияние фактора торга (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты (Москва)	10,0%	7,2% 12,8%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 285, табл. 171

Таблица 14. Влияние фактора торга (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты (Москва)	9,3%	6,6% 11,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 287 табл. 175

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Удаленность от метро

Таблица 15. Корректирующие коэффициенты на удалённость от метро

Расстояние до станции метро	Меньше 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
Меньше 5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 161 стр. 71

Состояние. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость зданий и сооружений, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 16. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	1	1,22	1,72
удовлетворительное	0,82	1	1,41
неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 143 стр. 244

Площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 18. Формула зависимости цены от площади (продажа)

Площадь	Меньше 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
Меньше 50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32

Площадь	Меньше 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
Более 3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 96 стр. 185

Тип объекта

Таблица 19. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92
	0,91
	0,92

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 161 стр. 71

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются⁵:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).
- Время продажи.
- Возможность торга.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Уровень внутренней отделки.
- Материал стен.
- Коммуникации.

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки). Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные

⁵ Источник: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В.Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия)

связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 20. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
Дома	8,5%	7,9%	9,0%
Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 245, табл.133

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. При необходимости корректировка может быть получена методом парных продаж.

Таблица 21. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента			
Областной центр			1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населённые пункты	0,53	0,50	0,55

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 89, табл.22

Общая площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 22. Зависимость цены от площади

Площадь, кв.м.	Аналог			
	<50	50-100	100-200	>=200
<50	1,00	1,06	1,18	1,23
50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
>=200	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл.61

Таблица 23. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	из				
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	бревенчатые	пенобетонных блоков
кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл.61

Потребность в ремонте

Потребность в ремонте значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация,

предоставленная в Справочнике Оценщика недвижимости Том 4, под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 24. Корректировка на потребность в ремонте

Тип ремонта объекта-оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	-4376	-7146	-11092	-15507
Бюджетный	4376	0	-2771	-6716	-11131
Современный	7146	2771	0	-3945	-8361
Комфортный	11092	6716	3945	0	-4415
Элитный	15507	11131	8361	4415	0

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 184, табл.85

Состояние здания

Состояние здания значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация, предоставленная в Справочнике Оценщика недвижимости Том 4, под. ред. Л.А. Лейфер, 2016 г. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 25. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
хорошее	1,2	1,18	1,21
удовлетворительное	0,78	0,76	0,79
неудовлетворительное	0,78	0,76	0,79

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 173, табл.78

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- Возможность торга.
- Местоположение
- Наличие коммуникаций.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Вид права.
- Наличие строений

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 26. Корректировка на торг

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.130, стр.266

Местоположение.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом

конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка).

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 27. Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,14	1,25

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.59, стр.164

Площадь

Величина данной корректировки определяется на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., рис.49, стр.142»

Зависимость от площади - $Y = 4,02x - 0,173$

Формула: $K_{масшт} = \text{степень}((S_{00}/S_{0a});k)$,

Где S_{00} – площадь объекта оценки, кв.м.

S_{0a} - площадь объекта аналога, кв.м.

K – коэффициент торможения.

Вид права

Таблица 28. Вид права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,86	0,85	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. табл.99, стр.170

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Проанализировав данные, представленные в таблицах выше, стоимость земельных участков, подобных оцениваемому составила от 750 до 1558 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

Проанализировав данные, представленные в таблицах выше, стоимость жилых домов, подобных оцениваемому составила от 9 987 до 36 000 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

На основании представленной выборки, стоимость аренды административных объектов, класса В, подобных оцениваемому находится в интервале от 27 600 до 36 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 31 800 руб./кв. м/год с учетом эксплуатационных расходов.

На основании представленной выборки, стоимость продажи зданий класса В, подобных оцениваемому, в хорошем состоянии, находится в интервале от 144 444 до 662 948 руб./кв. м, среднее значение – 403 696 руб./кв. м.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В соответствии с п. 24 ФСО № 1: "Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов".

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Обоснование использования подходов к оценке для нежилого здания по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при оценке нежилых зданий, входящих в состав Объекта оценки.

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

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

Предоставленные Заказчиком данные не позволяют установить необходимые характеристики, для применения расчетов в рамках Затратного подхода. Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик не применяет Затратный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Анализ предоставленной Заказчиком информации об Объекте оценки, а также проведенный Оценщиком анализ рынка сдачи в аренду помещений, аналогичных оцениваемым показал, что есть все возможности для проведения расчетов и получения окончательных и достоверных результатов расчета рыночной стоимости нежилых зданий в рамках доходного подхода.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы для определения стоимости нежилого здания по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15

Обоснование использования подходов к оценке для жилого дома и земельного участка по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации, о проданных, или выставленных на продажу, объектах-аналогах, подобных оцениваемому.

В данном случае объектом оценки является жилой дом. Информации о выставленных на продажу подобных объектах-аналогах недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Сравнительный подход применялся при расчёте земельного участка.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Применение затратного подхода в данном случае нецелесообразно, поскольку не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи жилой недвижимости. Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилого дома и выделение долевой собственности земельного участка, приходящегося на оцениваемый дом, приведет к большой погрешности при вычислениях. Реализация методики расчета в рамках затратного подхода потребует большого количества допущений, которые негативно скажутся на корректности полученных итоговых результатах оценки, что делает недопустимым применения данного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от использования методов затратного подхода при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Применение данного подхода ограничивается возможностью объекта оценки приносить доход. Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. С учетом того, что объект оценки не является доходной недвижимостью (представляет собой жилой дом) и в обозримом будущем собственник не планирует использовать объект оценки в качестве источника, приносящего доход, Оценщик не использует доходный подход в рамках настоящей оценки.

Вывод: На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией, **Оценщик для определения рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1015 кв.м., по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6 и здания по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6 применяется сравнительный подход**

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА (НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ)

Здания оцениваемого комплекса находятся в рабочем состоянии. Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определялась с помощью метода прямой капитализации.

Основные этапы оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;
- определение ставки капитализации;
- чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r},$$

где:

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

R – ставка капитализации, %

5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основе предположения о сдаче площадей в аренду по рыночной арендной ставке до вычета всех операционных расходов и с учетом прочих доходов, получаемых собственником от функционирования объектов недвижимости.

Рассчитывается путем умножения площади на арендную ставку в год.

В качестве единицы сравнения при оценке арендной ставки обычно принимается показатель за единицу площади (за 1 кв. м) в течении периода времени (в год, в месяц) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята ставка аренды 1 кв. м в год.

В качестве аналогов отобраны объекты, сходные с оцениваемыми в первую очередь по местоположению.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 29. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки⁶

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Офис	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Вид объекта	ОСЗ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Местоположение	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	Москва, ЦАО, Николоямская ул., 52С1	Москва, ЦАО, ул. Земляной Вал, 50А	Москва, ЦАО, ул. Станиславского, 20С1
Удаленность от метро, м.	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком	м. Таганская, 11 минут пешком	м. Курская, 10 минут пешком	м. Пл. Ильича, 10 минут пешком
Площадь, кв. м	580,1	85,7	548,0	от 142 до 400
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Линия	Первая	Первая	Первая	Первая
Класс здания	В	В	В	В
Цена предложения, руб./кв. м/год, с учетом НДС с учетом коммунальных платежей		35 000	30 000	30 600
Цена предложения, руб./кв. м/год, с учетом НДС без учета коммунальных платежей		32 200	27 600	30 600
Дата предложения	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/202123260/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207733435/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209918613/
Контакт	-	84996538684	84951519045	89451518644

Источник: открытые информационные источники

Доля коммунальных платежей.

Величина доли коммунальных платежей в арендной ставке для г. Москва составляет 8%.

Таблица 30. Доля коммунальных платежей

Наименование коэффициента	Среднее значение
Доля коммунальных платежей в величине арендной ставки (г. Москва)	8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.273, табл.167

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым ценообразующим параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен предложений сравниваемых объектов.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете арендной ставки 1 кв. м помещений торгового назначения.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

⁶ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

C_{00} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{00}/C_{0A} .

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их предложение в аренду не является вынужденным. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на дату продажи. Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги, передается на праве аренды. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение. Корректировка по данному параметру не применялась, ввиду аналогичного назначения оцениваемых объектов и объектов-аналогов – под административные цели.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 30. Влияние фактора торга

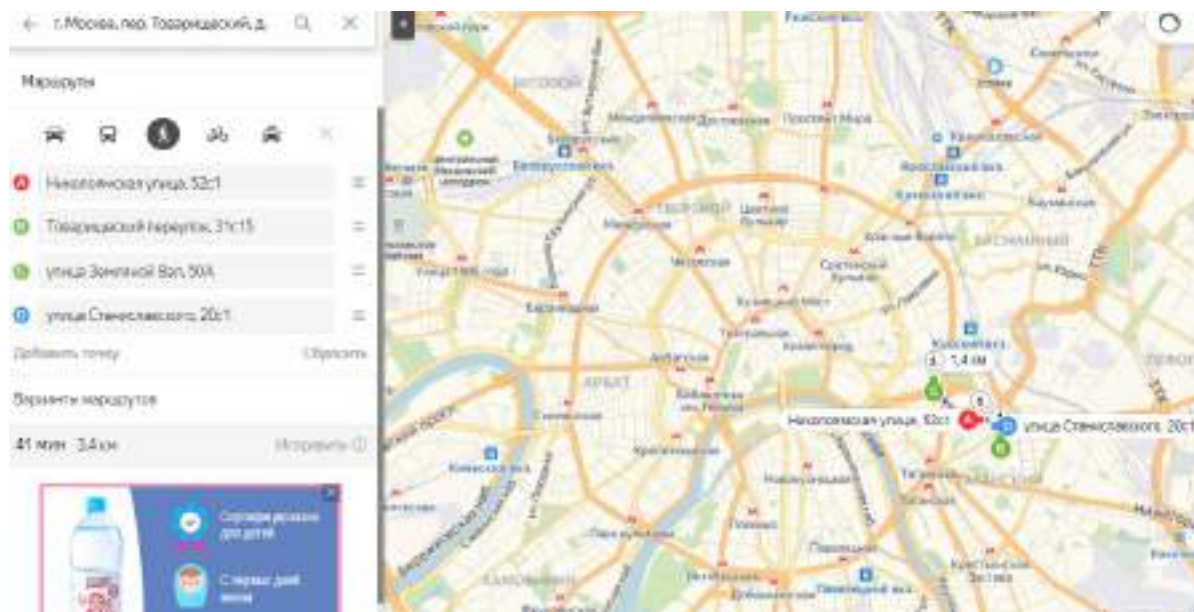
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты, класс А.В (г. Москва)	9,3%	6,6% 11,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 287, табл. 175

К расчетам принимается среднее значение в размере -9,3%.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Корректировка на местоположение не применялась, ввиду схожего расположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов, находящиеся в шаговой доступности друг от друга.



Карта месторасположения объекта оценки и объектов аналогов

В – объект оценки, **А** – объект аналог №1, **С** – объект аналог №2, **Д** – объект аналог №3

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемого здания и объектов-аналогов.

Таблица 31. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	1	1,22	1,72
удовлетворительное	0,82	1	1,41
неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 32. Расчет корректировки на состояние здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 33. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 144 стр. 243

Таблица 34. Корректировка на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Корректировка не применяется. Объекты аналоги сдаются в аренду блоками по одной арендной ставки.

Тип объекта

Таблица 35. Корректирующие коэффициенты на тип объекта

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 161 стр. 71

Таблица 36. Корректировка на тип объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	ОСЗ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка, %		-8%	-8%	-%

Источник: расчет Оценщика

Класс здания.

Корректировка не применялась. Класс здания объекта оценки и объектов аналогов – В.

Парковка

Корректировка не применялась. У объекта оценки и у объектов аналогов парковка организованная

Первая линия

Корректировка не применялась. У объекта оценки и у объектов аналогов первая линия

Расчет **коэффициента вариации** для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. 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 и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение менее 7,8%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины ставки аренды 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной ставки аренды объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблицах ниже.

Таблица 37. Расчет ставки аренды

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Дата оценки	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		32 200	27 600	30 600
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		29 205	25 033	27 754
Вид объекта	ОСЗ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Корректировка на вид объекта		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Местоположение	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	Москва, ЦАО, Николоямская ул., 52С1	Москва, ЦАО, ул. Земляной Вал, 50А	Москва, ЦАО, ул. Станиславского, 20С1
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удалённость от метро, м.	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком	м. Таганская, 11 минут пешком	м. Курская, 10 минут пешком	м. Пл. Ильича, 10 минут пешком
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Площадь, кв. м	580,10	85,70	548,00	от 142 до 400
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на парковку		0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год		26 869	23 030	25 534
Коэффициент вариации ряда	7,8%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	25 100			

Источник: расчет Оценщика

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем умножения площадей на арендную ставку в год.

Таблица 38. Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Данные
Оцениваемый объект	Нежилые здания
Площадь, кв. м	580,1
Арендная ставка, руб./кв. м/год	25 100
Потенциальный валовой доход, руб.	14 560 510

Источник: расчеты Оценщика

5.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовый доход – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей (недозагрузка). Действительный валовый доход определяется по следующей формуле:

$$ДВД_{\text{комп}} = ПВД_{\text{комп}} * (1 - K_{\text{нд}}),$$

где:

$ДВД_{\text{комп}}$ – Действительный валовый доход от потенциальной сдачи оцениваемого комплекса в аренду, руб. в год;

$ПВД_{\text{комп}}$ – Потенциальный валовый доход, руб. в год;

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недозагрузки, %.

Таблица 39. Процент недозагрузки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения, класс А,В (г. Москва)	11,8%	7,4%	16,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.40, табл.6

К расчетам принимается среднее значение в размере – 11,8%.

5.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход – годовой действительный валовый доход за минусом годовых операционных расходов. Расчет производится по следующей формуле:

$$ЧОД_{\text{комп}} = ДВД_{\text{комп}} - ОР,$$

где:

$ЧОД_{\text{комп}}$ – чистый операционный доход, руб. в год.

$ДВД_{\text{комп}}$ – действительный валовый доход от потенциальной сдачи оцениваемого комплекса в аренду, руб. в год.

$ОР$ – операционные расходы.

Таблица 40. Доля среднегодовых операционных расходов от потенциального валового дохода

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения класс А,В (г. Москва)	17,8%	13,7%	21,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.55, табл.16

К расчетам принимается среднее значение в размере – 17,8%.

5.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица 41. Доходность на активном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения класс А.В (г. Москва)	10,5%	7,9%	13,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.82, табл.36

К расчетам принимается минимальное значение в размере – 10,5%.

5.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Чистый операционный доход пересчитывается в рыночную стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

R – ставка капитализации, %

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода представлен ниже.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Данные
1	Площадь, м2	580,1
2	Арендная ставка, руб./м2 в год	25 100
3	ПВД, руб.	14 560 510
4	Коэффициент недозагрузки	11,80
5	Потери от недозагрузки, руб.	1 718 140
6	ДВД, руб.	12 842 370
7	Операционные расходы, руб., всего	2 591 771
8	ЧОД, руб.	10 250 599
9	Ставка капитализации	10,50%
10	Рыночная стоимость объект оценки. Руб. с учетом НДС	97 624 752

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, определенная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составила: 97 624 752 (Девяносто семь миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи семьсот пятьдесят два) руб.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

Результатом анализа наиболее эффективного использования является использование объекта оценки в качестве административного здания.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости коммерческой недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

- V – рыночная стоимость оцениваемого объекта;
- S – общая площадь объекта (кв. м);
- P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

ПОДБОР АНАЛОГОВ, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 10 ФСО № 1: "Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий.

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже⁷.

Таблица 43. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Административное	Административное	Административное	Административное
Тип передаваемых площадей	Здание	Здание	Здание	Здание
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	Москва, ЦАО, Костомаровский пер., 11С1	Москва, ЦАО, Рабочая ул., 93	Москва, ЦАО, Чесменская ул., 5
Линия	Первая	Первая	Первая	Первая
Удаленность от метро, м.	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком	м. Чкаловская, 10 минут пешком	м. Римская, 18 минут пешком	м. Римская, 21 минута пешком
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Класс здания	В	В	В	В
Вид права земельного участка	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Площадь земельного участка	205,00	1 600,00	18 000,00	7 000,00
Площадь, кв. м	580,1	3 800,0	13 540,0	1 800,0
Состояние здания	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка
Цена предложения, руб. с учетом НДС	-	270 000 000	2 040 000 000	260 000 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		168 750	150 665	144 444
Дата предложения	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/207418631/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204523504/	https://www.cian.ru/sale/commercial/210254003/
Контакт	-	89152975050	89857840591	89017148449

Источник: открытые информационные источники

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

⁷ Техничко-экономические показатели, указанные в данных таблицах, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- КП – размер корректировки;
- C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;
- C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.
- При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на дату продажи. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги, находится в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 44. Влияние фактора торга

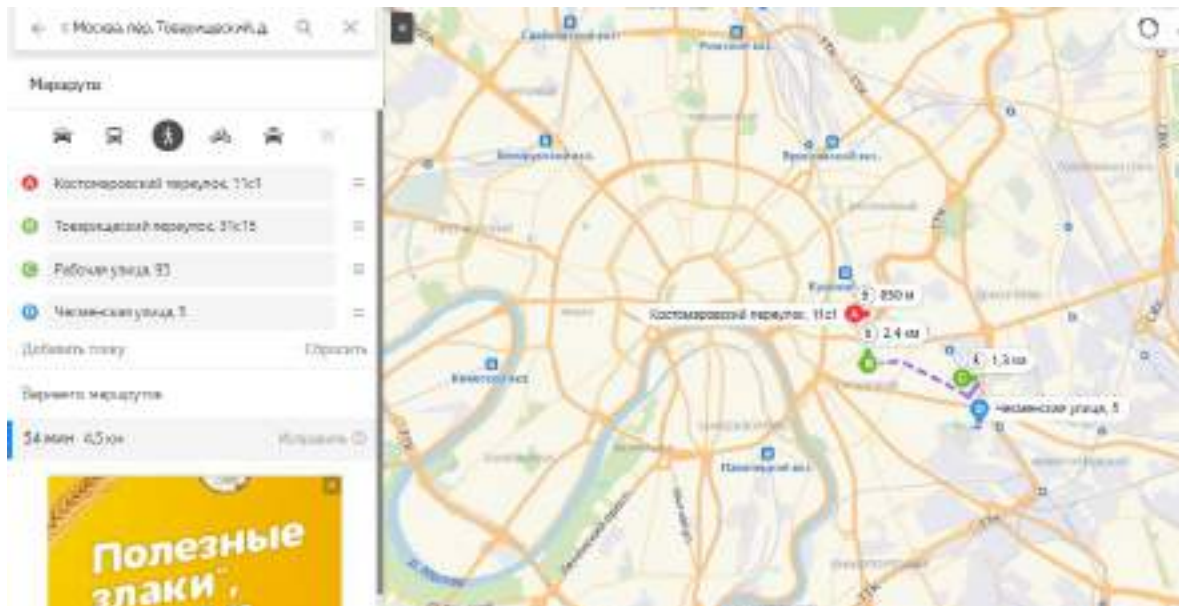
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Универсальные офисно-торговые объекты, Класс А.В (г. Москва)	10,0%	7,2%	12,8%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 285, табл. 171

К расчетам принимается среднее значение в размере -10,0%.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Корректировка на местоположение не производится, т.к. расчет стоимости производится без учета земельного участка, стоимость которого формирует местоположение.



Карта месторасположения объекта оценки и объектов аналогов

В – объект оценки, **А** – объект аналог №1, **С** – объект аналог №2, **D** – объект аналог №3

Удаленность от метро

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты на удалённость от метро

Расстояние до станции метро	Меньше 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
Меньше 5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 161 стр. 71

Таблица 46 Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком	м. Чкаловская, 10 минут пешком	м. Римская, 18 минут пешком	м. Римская, 21 минута пешком
Корректировка		0,00%	0,00%	21,00%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на тип площадей. Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие административные здания, объекты-аналоги также представляют собой административные здания помещения. Корректировка не применяется.

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемого здания и объектов-аналогов.

Таблица 47. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1	1,41

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 48 Расчет корректировки на состояние здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 49. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 143 стр. 244

Таблица 50. Корректировка на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка
Корректировка, %		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Таблица 51. Формула зависимости цены от площади (продажа)

Площадь	Меньше 50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
Меньше 50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
Более 3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 96 стр. 185

Таблица 52 Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	580,10	3 800,00	13 540,00	1 800,00
Корректировка, %		14,0%	14,0%	11,0%

Источник: расчет Оценщика

Класс здания.

Корректировка не применялась. Класс здания объекта оценки и объектов аналогов – В.

Парковка

Корректировка не применялась. У объекта оценки и у объектов аналогов парковка организованная

Первая линия

Корректировка не применялась. У объекта оценки и у объектов аналогов первая линия

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. 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 и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение менее 6,7%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 53. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год		168 750	150 665	144 444
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		168 750	150 665	144 444
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		168 750	150 665	144 444
Дата оценки	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		168 750	150 665	144 444
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		168 750	150 665	144 444
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		168 750	150 665	144 444
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	130 000
Местоположение	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	Москва, ЦАО, Костомаровский пер., 11С1	Москва, ЦАО, Рабочая ул., 93	Москва, ЦАО, Чесменская ул., 5
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	130 000
Удалённость от метро, м.	м. Пл. Ильича, 1100 м., 13 минут пешком	м. Чкаловская, 10 минут пешком	м. Римская, 18 минут пешком	м. Римская, 21 минута пешком
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	21,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	157 300
Тип площадей	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка на тип площадей		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	157 300
Состояние	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на состояние		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	157 300
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка на парковку		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		151 875	135 599	157 300
Площадь, кв. м	580,10	3 800,00	13 540,00	1 800,00
Корректировка на площадь		14,0%	14,0%	11,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		173 138	154 583	174 603
Цена после внесения поправок, руб./кв. м		173 138	154 583	174 603
Коэффициент вариации ряда	6,7%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м	167 000			
Рыночная стоимость, руб. С учетом НДС	96 876 700			

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составила:

96 876 700 (Девяносто шесть миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч семьсот) руб.

5.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Рыночная стоимость земельного участка:

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии с:

- «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.
- «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Краткая характеристика методов и обоснование выбора методов для настоящей оценки представлена в таблице ниже.

№	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть применён для оцениваемого объекта, так как на рынке имеется достаточно информации о ценах предложений земельных участков под ИЖС
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ.</p> <p>Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшения</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод может быть применён для объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ.</p> <p>Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод может быть применён для объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод может быть применён для объекта оценки, однако будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.

5	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	<p>Метод может быть применён для объекта оценки. При расчётах, однако, будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	<p>Метод может быть применён для объекта оценки. Однако, при применении метода будет сделано большое количество предположений и допущений, что в конечном итоге ведёт к искажению рыночной стоимости. Метод не применялся.</p>

Источник информации: теория оценки

Таким образом, для определения рыночной стоимости земельного участка Оценщик решил использовать метод сравнения продаж, который позволяет получить надежные и достоверные результаты. Оценщик располагает всей необходимой для расчёта информацией, предложения на земельном рынке Ростовской области существуют, а данный метод наиболее адекватно отражает на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

Подбор объектов-аналогов

Оценщик проанализировал состав Объекта оценки, основные ценообразующие характеристики земельного участка и выработал следующий алгоритм расчетов:

1. Были отобраны аналоги в г. Екатеринбург, сопоставимые с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим факторам.
2. На основе отобранных аналогов была рассчитана удельная стоимость земельного участка;
3. Далее, полученный удельный показатель стоимости единицы площади был принят как значение стоимости 1 кв. м, который был умножен на площадь оцениваемого земельного участка.

Для определения рыночной стоимости земельного участка был осуществлен сбор информации о сделках купли-продажи земельных участков, и об участках, выставленных на продажу и находящихся в районе расположения Объекта оценки. Было выявлено 3 объекта-аналога, подходящих по ценообразующим факторам с оцениваемым земельным участком. Краткая информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже. В качестве единицы сравнения при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Таблица 54. Перечень земельных участков объектов-аналогов⁸

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	Для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Палкино, ул. Береговая	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Горный Щит, Зеленый Бор поселок, ул. Рыбоводов, 10	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Нижнеисетский, Караванная ул.
Площадь земельного участка, кв. м	1 015	1 027	2 811	900
Коммуникации, в т.ч.:	-	-	-	-
- электроснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
- водоснабжение, водоотведение и пр.	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- газоснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Имеющиеся улучшения земельного участка	Условно свободен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие леса и водоема	В наличии лес	В наличии лес	В наличии лес	В наличии лес
Цена предложения, руб.	-	1 600 000	4 300 000	1 230 000
Дата предложения	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/199230030/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/192603516/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/181169818/
Контакт	-	89120510239	89126924773	89000454961
Цена предложения, руб./кв.м		1 558	1 530	1 367

Источник информации: анализ рынка

⁸ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков. При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

– корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

– последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{п} = \left(\frac{C_{оо}}{C_{оА}} - 1 \right) * 100\% , \text{ где}$$

$K_{п}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{оА}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. По данному фактору корректировка не применяется.

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 55. Корректировка на торг

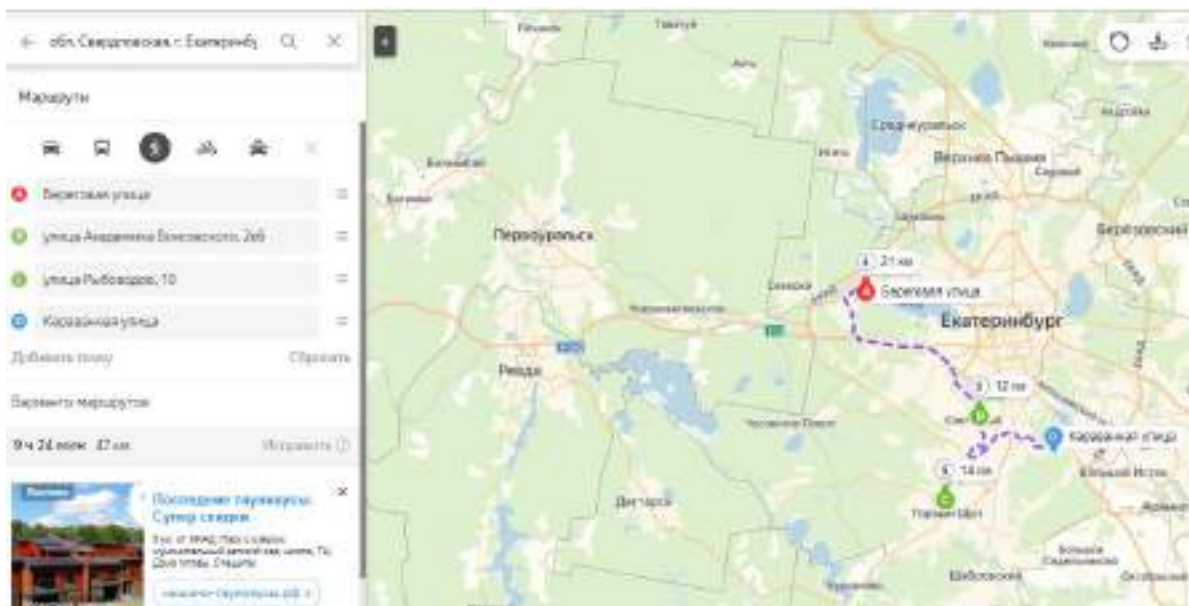
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.130, стр.266

Оценщик принял понижающий коэффициент на торг в размере – 10,7% (среднее значение)

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является его местоположение.

Корректировка по данному фактору не применяется. На основании анализа рынка земельные участки под ИЖС на окраине г. Екатеринбург продаются по одной ценовой категории.



Карта месторасположения объекта оценки и объектов аналогов

B – объект оценки, A – объект аналог №1, C – объект аналог №2, D – объект аналог №3

Источник: <https://villa66.ru/zhurnal-o-zagorodnoj-zhizni/soveti/obzor-rinka-zagorodnoj-nedvizhimosti-ekaterinburga-za-2019-god>

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка).

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 56. Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,14	1,25

Источник: *Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.59, стр.164*

Аналог 1 - газ и электроэнергия доведены до участка, т.е. по границе; Аналог 2 - на участке есть газ и электричество, Аналог 3 - в тексте нет информации о коммуникациях, скорее всего коммуникации по границе. В расчет проводится сравнение по критерию водоснабжение, водоотведение - ни в одном из объявления не указан данная информации, скорее всего можно предположить, что водоснабжение и водоотведение на участках аналогах отсутствует

В данном случае корректировка распределилась следующим образом:

Таблица 57. Величина корректировки на наличие коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	В наличии	Отсутствует	Отсутствует водоснабжение	Отсутствует
Поправка на наличие электроснабжения		20,00%	0,00%	20,00%
Поправка на наличие водоснабжения и канализации		23,00%	23,00%	23,00%
Поправка на наличие газоснабжения		19,00%	0,00%	19,00%
Поправка на наличие коммуникаций		62,00%	23,00%	62,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельного участка) необходимо ввести корректировку на площадь.

Величина данной корректировки определяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., рис.49, стр.142»

Зависимость от площади - $Y=4,02x-0,173$

Формула: $K_{масшт} = \text{степень}((S_{00}/S_{0a});k)$,

Где S_{00} – площадь объекта оценки, кв.м.

S_{0a} - площадь объекта аналога, кв.м.

K – коэффициент торможения.

Расчет величины корректировки на площадь для объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 58. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	1 015,00	1 027,00	2 811,00	900,00
Зависимость арендной ставки от площади	$Y=4,02x-0,173$			
Коэффициент корректировки	1,21	1,21	1,02	1,24
Коэффициент корректировки, %		0,00%	18,63%	-2,42%

Источник: Расчеты Оценщика

Вид права

Величина данной корректировки определяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2017. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. табл.99, стр.170

Таблица 59. Вид права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,78	0,76 0,80
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,86	0,85 0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. табл.99, стр.170

Таблица 60. Расчет корректировки на вид права

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Наличие леса, водоема

Корректировка не применялась. У объекта оценки и у объектов аналогов в наличии лес, водоем отсутствует.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 кв.м аналогов;

C_{cp} - среднее значение стоимости 1 кв.м аналогов;

n - количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. 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 и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составляет 8,3%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка использовать среднеарифметическое значение.

Расчет с применением приведенных выше корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м		1 558	1 530	1 367
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		1 558	1 530	1 367
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		1 558	1 530	1 367
Дата оценки	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		1 558	1 530	1 367
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		1 558	1 530	1 367
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешение использования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		1 558	1 530	1 367
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-10,70%	-10,70%	-10,70%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		1 391	1 366	1 221
Местоположение	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Палкино, ул. Береговая	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Горный Щит, Зеленый Бор поселок, ул. Рыбоводов, 10	Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Нижнеисетский, Караванная ул.
Коммуникации, в т.ч.:				
Электричество	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Водоснабжение и водоотведение	В наличии	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Газоснабжение	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
Корректировка на наличие электричества		20,00%	0,00%	20,00%
Корректировка на наличие		23,00%	23,00%	23,00%

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
водоснабжение и водоотведение				
Корректировка на наличие газоснабжения		19,00%	0,00%	19,00%
Корректировка на наличие коммуникаций		62,00%	23,00%	62,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		2 253	1 680	1 978
Имеющиеся улучшения земельного участка	Условно свободен	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на улучшения		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		2 253	1 680	1 978
Площадь, кв. м	1 015,00	1 027,00	2 811,00	900,00
Корректировка на площадь		0,00%	18,63%	-2,42%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		2 253	1 993	1 930
Цена после внесения поправок, руб./кв. м		2 253	1 993	1 930
Коэффициент вариации ряда	8,3%			
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	2 060			
Рыночная стоимость земельного участка руб./кв. м	2 060			
Площадь земельного участка, кв. м	1 015,0			
Рыночная стоимость земельного участка руб./кв. м	2 060			
Рыночная стоимость земельного участка руб.	2 091 000			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составила:

2 091 000 (Два миллиона девяносто одна тысяча) руб.

5.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДЪОДА (ЖИЛОГО ДОМА)

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

Результатом анализа наиболее эффективного использования является использование объекта оценки в качестве квартиры.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости жилой недвижимости, является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P ,$$

где:

V – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

S – общая площадь объекта (кв. м);

P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

ПОДБОР АНАЛОГОВ, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ, И ВВЕДЕНИЕ ПОПРАВОК

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297: «Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий.

В результате анализа рынка объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки были выявлены объекты-аналоги, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже.

Таблица 62. Объекты-аналоги для домов⁹

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Местоположение	Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Академика Вонсовского, д 2, корп 6	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, пер. Юзовский, 8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Иркутская, 65	Свердловская область, Верхняя Пышма
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, кв.м	1 015	600	500	1000
Общая площадь, кв.м	351,9	420,0	243,0	107,0
Этажность жилого дома	2,0	3,0	2,0	1,0
Характеристика расположения в жилом доме	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Материал стен жилого дома	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Блоки
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Современный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Современный ремонт
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Стоимость продажи объекта, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Стоимость продажи объекта, руб./кв. м		35 714	24 691	52 336
Дата оценки	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		https://ekb.cian.ru/sale/suburban/191821642/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/160757505/	https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209336916/
Контакты		8999768750	89086315339	89222163428

Источник: анализ рынка

⁹ Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

В состав объектов-аналогов кроме улучшений входят еще земельные участки. Из каждого аналога вычиталась стоимость земельного участка. Итоговая стоимость рассчитывалась без учета стоимости земельного участка.

Корректировки земельного участка

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка).

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 63. Наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,14	1,25

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.59, стр.164

В данном случае корректировка распределилась следующим образом:

Таблица 64. Величина корректировки на наличие коммуникаций

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Поправка на наличие электроснабжения		0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на наличие водоснабжения и канализации		0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на наличие газоснабжения		0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельного участка) необходимо ввести корректировку на площадь.

Величина данной корректировки определяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., рис.49, стр.142»

Зависимость от площади - $Y=4,02x-0,173$

Формула: $K_{масшт} = \text{степень}((S_{оо}/S_{оа});k)$,

Где $S_{оо}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога, кв.м.

K – коэффициент торможения.

Расчет величины корректировки на площадь для объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 65. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	1 015,00	600,00	500,00	1 000,00
Зависимость арендной ставки от площади	$Y=4,02x-0,173$			
Коэффициент корректировки	1,21	1,33	1,37	1,22
Коэффициент корректировки, %		9,02%	11,68%	-,82%

Источник: Расчеты Оценщика

Вид права

Величина данной корректировки определяется на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2017. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. табл.99, стр.170

Таблица 66. Вид права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков собственности	0,86	0,85	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. табл.99, стр.170

Таблица 67. Расчет корректировки на вид права

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Внесение корректировок в цены объектов-аналогов. При расчёте рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги находятся в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цен. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Возможность торга. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 66. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
Дома	8,4%	7,9%	9,0%
Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 245, табл.133

Корректировка на торг – 8,4%

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. При необходимости корректировка может быть получена методом парных продаж.

Таблица 67. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Показатели		
Областной центр		1	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населённые пункты	0,53	0,50	0,55

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 89, табл.22

Таблица 68. Расчет корректировки на месторасположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Академика Вонсовского, д 2, корп 6	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, пер. Юзовский, 8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Иркутская, 65	Свердловская область, Верхняя Пышма
Коэффициент		1	1	0,85
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%

Источник: расчет Оценщика

Общая площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 69. Зависимость цены от площади

Площадь, кв.м.	Аналог			
	<50	50-100	100-200	>=200
<50	1,00	1,06	1,18	1,23
Объект оценки (дома, таунхаусы)	50-100	0,94	1,00	1,11
	100-200	0,85	0,90	1,00
	>=200	0,81	0,86	0,96

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл.61

Таблица 70. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	351,9	420,0	243,0	107,0
Коэффициент	200,00	200,0	200,0	100-200
Корректировка, %		1	1	0,96

Источник: расчет Оценщика

Таблица 71. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	бревенчатые	из пенобетонных блоков
кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл.61

Таблица 72. Расчет корректировки на материал стен

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Блоки
Коэффициент		1,00	1,00	1,12
Корректировка, %		0,0%	0,0%	12,0%

Источник: расчет Оценщика

Потребность в ремонте

Потребность в ремонте значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация, предоставленная в Справочнике Оценщика недвижимости -2018, под. ред. Л.А. Лейфера, Жилые дома, стр. 184, табл.85. Данные приведены в таблице ниже.

В тексте объявления указано, что коттедж требует ремонт. На основании фотоматериала в скринах объявления произведён бюджетный ремонт

Таблица 73. Корректировка на потребность в ремонте

Тип ремонта объекта-оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	-4376	-7146	-11092	-15507
Бюджетный	4376	0	-2771	-6716	-11131
Современный	7146	2771	0	-3945	-8361
Комфортный	11092	6716	3945	0	-4415
Элитный	15507	11131	8361	4415	0

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 184, табл.85

Таблица 74. Расчет корректировки на ремонт

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип ремонта	Современный ремонт	Бюджетный ремонт В тексте объявления указано, что коттедж требует ремонт. На основании фотоматериала в скринах объявления произведён бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт В тексте объявления указано, что коттедж требует ремонт. На основании фотоматериала в скринах объявления произведён бюджетный ремонт	Современный ремонт
Корректировка		2771,00	2771,00	0,00

Источник: расчет Оценщика

Состояние здания

Состояние здания значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 75. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
хорошее	1,2	1,18	1,21
удовлетворительное	0,78	0,76	0,79
неудовлетворительное	0,78	0,76	0,79

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 173, табл.78

Таблица 76. Расчет корректировки на физическое состояние здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние жилого дома	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент		1,00	1,22	1,00
Корректировка, %		0,0%	22,0%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв.м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв.м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. 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 и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение составляет 19,2%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 77. Расчет рыночной стоимости жилого дома

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Условия продажи	Без рассрочки платежа	Без рассрочки платежа	Без рассрочки платежа	Без рассрочки платежа
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Дата предложения	27.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		15 000 000	6 000 000	5 600 000
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка (условно)	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб.		13 740 000	5 496 000	5 129 600
Местоположение	Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Академика Вонсовского, д 2, корп 6	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, пер. Юзовский, 8	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Иркутская, 65	Свердловская область, Верхняя Пышма
Корректировка, %		0,0%	0,0%	17,6%
Корректировка, %		13 740 000	5 496 000	6 032 410
Корректировка на земельный участок				
Площадь земельного участка, кв.м	1 015,0	600,0	500,0	1 000,0
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м		2 060	2 060	2 060
Корректировка на площадь земельного участка, %		9,0%	11,7%	0,8%
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м		2 245	2 301	2 076
Наличие коммуникаций				
Электроснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Водоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Газоснабжение	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м		2 245	2 301	2 076
Вида права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м		2 245	2 301	2 076

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на вид права земельного участка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м		2 245	2 301	2 076
Рыночная стоимость земельного участка, руб		1 347 000	1 150 500	2 076 000
Стоимость улучшений земельного участка, руб.		12 393 000	4 345 500	3 956 410
Жилая площадь, кв.м	351,9	420,0	243,0	107,0
Стоимость жилого помещения, руб./кв.м		29 507,0	17 883,0	36 976,0
Корректировка на общую площадь, %		0,0%	0,0%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 507	17 883	35 497
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Блоки
Корректировка, %		0,0%	0,0%	12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 507	17 883	39 757
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка, %		0,0%	22,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 507	21 817	39 757
Состояние внутренней отделки	Современный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Современный ремонт
Корректировка		2 771	2 771	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		32 278	24 588	39 757
Характеристика расположения в жилом доме	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		32 278	24 588	39 757
Среднее значение стоимости после корректировок, руб./кв. м	32 210			
Коэффициент вариации ряда	19,2%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м	32 210			
Общая площадь, кв.м	351,9			
Рыночная стоимость, руб.	11 335 000			

Источник: расчёты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составила:

11 355 000 (Одиннадцать миллионов триста пятьдесят пять тысяч) руб.

5.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Сравнительный подход. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым объектам. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемых объектов. На этом основании, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 1/2.

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Объект оценки способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта.

По мнению Оценщика, результат, полученный доходным подходом, в сложившейся ситуации отражает ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, и данному подходу присвоен коэффициент весомости, равный 1/2.

Жилой дом и земельный участок применялся только сравнительный подход. Согласование результатов не проводилось.

Согласование подходов, использовавшихся в определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, представлено в таблице ниже:

Таблица 78. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наименование	Площадь, кв. м	СП	ДП	ЗП
Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	1015,0	2 091 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	351,9	11 335 000	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	580,1	96 876 700	97 624 752	Обоснованный отказ

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

Таблица 79. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	2 020 000
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	11 335 000
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	97 250 726
	ИТОГО	110 676 726

Источник: расчет Оценщика

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным. Рыночная стоимость недвижимости формируется с участием как внешних, так и внутренних факторов. К внешним факторам можно отнести экономические условия. К внутренним факторам техническое состояние, местоположение, объемно-планировочные характеристики и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Полученные значения рыночной стоимости оцениваемых объектов соответствуют среднерыночному значению (см. раздел Анализ рынка недвижимости) соответствующей недвижимости в аналогичном состоянии и местоположения.

В соответствии с Задаaniem на оценку от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

Таблица 80. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок по адресу: Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, дом 2, корпус 6	2 020 000
	Здание (жилой дом) по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Академика Вонсовского, д.2, корп.6	11 335 000
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15	97 250 726
	ИТОГО	110 676 726

Источник: расчет Оценщика

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Оценщик I категории



С. А. Румова

С. А. Румова

7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги, подобранные для здания в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207418631/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207418631/>

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **ЦИАН** Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление


Недвижимость в Москве Коммерческая Продажа зданий в Москве ЦАО Таганский метро Чкаловская Костомаровский переулок
вчера, 00:02 70 просмотров, 2 за сегодня Платное

Здание (В), 1 600 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Костомаровский пер., 11С1 На карте

Чкаловская - 10 мин. пешком Курская - 12 мин. пешком
Площадь Ильича - 13 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



9 фото

1 600 м² **2 этажа** **В**
Площадь Этажность Класс

ОСЭ в ЦАО. Объект не является объектом культурного наследия. 10 минут от метро Курская. Рядом Садовое кольцо.
Полностью отремонтировано в 2006 году (фасад, кровля, помещения). Все коммуникации новые. Все помещения сданы под офисы в аренду (краткосрочные договоры). Большой земельный участок в аренде с парковкой до 50 машин. Выполнен ландшафтный дизайн.
На стадии выхода ГПЗУ на возможность надстройки 2 этажей. Срочно.
... Номер объекта: 13157

270 000 000 ₽
168 750 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO!
ZIP Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 102 объекта

+7 915 297-50-50
Проквалитесь, возможно, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

Бизнес-центр Киевское
Продажа коммерческого помещения от 2,2 млн руб. Выходит на Пятницкую, видны витрины.
+7 (495) 127-24-85

Продажа офиса с автостоянкой
Доходность до 18,4%
Коммерческое помещение с надземной автостоянкой в Москве. Сдается 2 лет. Договор аренды 2-7 лет. Договор о передаче надела. Планировка автостоянки.
Тел.: (495) 182-85-96

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Офисный центр Новорогожский класса В+ занимает территорию площадью 1,8 га, на которой расположены основное офисное здание, состоящее из двух корпусов 11 310 кв.м и 2 050 кв.м, а также два вспомогательных строения (гараж, проходная). Общая площадь зданий 13 540 кв. м. Парковка на 350 машиномест. Здания приведены в состояние готовности под ключ. Отделка выполнена с использованием керамогранита, стекла и металла. В лифтовых холлах установлены лифты OTIS (Франция) грузоподъемностью 1000 кг. Система вентиляции и кондиционирования. Собственная газовая котельная. Оптико-волоконные линии связи. Выделенная мощность 1070 кВт. 26 000 000 \$

130 665 Р за м²

(PRO)
Михаил Лещев
Еще 16 объектов

+7 985 784-05-

Пожалуйста, помните, что мышлы в ЦИАН, и ответьте ства после вво

Написать сообщение

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Помочь телефон

Условия сделки

Цена	2 040 000 000 Р
Ставка	130 665 Р за м²
Налог	НДС включен; 340 000 000 Р
Тип сделки	Сквозная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

О здании

Высота потолков	4 м	Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	13 540 м²		

Площадь участка	1,8 га	Статус участка	В аренде
-----------------	--------	----------------	----------

Лифты	4
-------	---

Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	350
----------	----------	-----------------------------	-----

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование

Объект-аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210254003/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210254003/>

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа зданий в Москве | ЦАО | Тегенский | метро Римская | Чесменская улица
сегодня, 12:18 | 8 просмотров, 8 за сегодня

Здание (В), 1 800 м²
Москва, ЦАО, р-н Тегенский, Чесменская ул. 5 На карте
 ▲ Римская - 21 мин. пешком | ▲ Площадь Ильича - 22 мин. пешком
 ▲ Волгоградский проспект - 25 мин. пешком

260 000 000 Р
144 445 Р за м²
 Следить за изменением цены
УСН

ID 29738035
+7 901 714-84-49
 Пожалуйста, помните, что нашло это объявление на ЦИАН и оставило отзыв после звонка
 Написать сообщение

1 800 м² Площадь
4 этажа Этажность
В Класс
2002 Год постройки

Продается офисное здание класса В. Ближайшее метро Угрешская, Волгоградский проспект. Общая площадь здания 1800 кв. м. Здание размещено на земельном участке площадью 7 соток, который находится в долгосрочной аренде у города. Парковка до 30 машин. Здание сдаю в аренду и предлагается к продаже как готовый арендный бизнес, с учетом годового арендного потока окупаемость данного предложения - 5-6 лет.

Здание 2002 года постройки, материал стен - кирпич. Перекрытия железобетонные. Качественная офисная отделка, система противопожарной безопасности. Система видеонаблюдения. Продажа путем смены учредителя, учредитель и собственник один с момента создания компании, с 1992 года. Подробности по телефону, ЗВОНИТЕ! Оперативный показ.

Узнайте больше
 За любое взаимодействие вас будут благодарить за отзыв.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210254003/>

Фотографии (9) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 1 800 м²

качественная офисная отделка, система видеонаблюдения, охрана территории, парковка.

Система видеонаблюдения. Продажа путем смены учредителя, учредитель и собственник один с момента создания компании, с 1992 года. Подробности по телефону, ЗВОНИТЕ! Оперативный показ.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Позвонить телефоном

Условия сделки

Цена	260 000 000 Р
Ставка	144 445 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

Год постройки	2002	Высота потолков	3,2 м
Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 800 м ²
Линия дома	Первая		

Площадь участка	0,7 га	Статус участка	В аренде
Вид	Отдельный со двора		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	30

Естественная вентиляция
 Местное кондиционирование

260 000 000 Р
144 445 Р за м²

ID 29738035
+7 901 714-84-49
 Пожалуйста, помните, что нашло это объявление на ЦИАН и оставило отзыв после звонка
 Написать сообщение

Бизнес центр Кайтош
 Продажа коммерческого помещений от 0,5 млн руб. Балканская. Парковочные места.
 +7 (495) 527-04-85

Аренда недвижимости от А101
 Помещение на первом этаже. Отдельный вход. Витринное остекление.
 +7 (495) 420-75-67

Объекты-аналоги, подобранные для здания в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/202123260/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/202123260/

Офис (B), 85,7 м²
Москва ЦАО м-н Тверская-Ямская ст. 200 м метро

249 959 руб./мес. + НДС

25,7 м² 1 этаж Свободно

Цена: 25,7 м²
Этаж: 1 этаж
Свободно

Искать больше

Объект-аналог №2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207733435/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/207733435/

Офис (B), 548 м²
Москва ЦАО м-н Тверская ст. 200 м метро

1 370 000 руб./мес. + НДС

548 м² 1/1 из 17 Свободно

Искать больше

Объект-аналог №3


<https://www.cian.ru/rent/commercial/209918613/>

сегодня, 11:46 6 просмотров, 3 за сегодня Платное

Офис (В), от 142 до 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Тегенский, ул. Станиславского, 20С1. На карте
Площадь Ильича - 9 мин. пешком

В избранное | Добавить | Поделиться | Показать



11 фото

от 142 до 400 м² | 1 из 2 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

Собственник сдает в долгосрочную аренду офисное здание совокупной площадью 400 метров квадратных, находящееся по адресу Москва, улица Станиславского, 20 с/1 в Центральном административном округе. От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

Оперативный показ помещений менеджерами на объекте.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и высылем в течение нескольких минут.

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

от 362 100 до 1 020 000 Р/мес.

30 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 151-86-44

Проведите анализ, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Продажа офиса с аккредитацией — доходность до 18,4%
Аккредитованные помещения с надежными аккредиторами в Москве. Срок аренды 5 лет. Средняя аренда 57 руб./кв.м. Деловый центр Москва. Перспективная застройка.
Тел: +7 (495) 320-95-95

Стратегический офис в Москве
17-этаж, 219 кв.м. Современная бизнес-офисы. Внутренняя площадь 217-000 кв.м. Метро 500м. Абсолютно ликвидный 2 этаж.
+7 (495) 320-95-95

Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте www.gincom.com

Объекты-аналоги, подобранные для земельного участка в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/199230030/>

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Участок, 10,27 сот." (Plot, 10.27 acres). The location is "Свердловская область, Екатеринбург, р-н Железнодорожный, мкр. Палкино, ул. Береговая" (Sverdlovsk region, Ekaterinburg, Zhелезнодорожный district, Palkino micro-district, Beregovaya street). The plot area is 10.27 acres, and the status is "Индивидуальное жилищное строительство" (Individual residential construction). The price is listed as 1 600 000 Р (1,600,000 RUB). The listing includes a main photo of a road and several smaller thumbnail photos. The text describes the plot as being in a "Business" zone, with access to roads, gas, electricity, and internet. It also mentions that the plot is located on a sunny field in the middle of the settlement, near a lake and forest. The listing is marked as "СРОЧНО!!! ТОРГ!!!" (URGENT!!! SALE!!!). The agent's name is "Виталий Валерьевич" (Vitaliy Valeriyevich) and the phone number is "+7 912 051-02-39".

Объект-аналог №2

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/192603516/>

Каталог спецпредложений Помощь по карте Оценка квартиры Журнал Вопросы риэлтору **МН** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека + Добавить объявление


Недвижимость в Екатеринбурге / Продажа / Продажа земельных участков в Свердловской области / пос. Зеленый Бор / Чкаловский / Горный Щит / метро Ботаническая / улица Рыбова д. 10, 01.01 220 просмотров, 2 за сегодня Платное

Участок, 28,11 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Горный Щит, Зеленый Бор, поселок, ул. Рыбова д. 10, на карте

● Ботаническая

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать фото



5 фото

28.11 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Предлагаем Вашему вниманию участок земли на берегу пруда в окружении вековых сосен. Участок расположен в городской черте Екатеринбурга в п. Зеленый Бор. Площадь земельного участка 28,11 соток. Прекрасное место для строительства загородного дома. Хорошая транспортная доступность. На участке есть газ, электричество, Земли населенных пунктов.

Объект в нашей базе 5119248#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Удобное решение за 10 минут

4 300 000 ₽ +152 970 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 912 692-47-73

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите ответ после звонка

ИРРО МАН Агентство недвижимости На рынке с 1993 года Еще 476 объектов

Аренда порше с водителем
Подача авто точно в срок. Опытные водители. Любая форма оплаты. Большой выбор авто. autohrumph.ru

Услуги Direct

10-06-2010 11:15

Объект-аналог №3

Каталог спецпредложений Помощь по карте Оценка квартиры Журнал Вопросы риэлтору **МН** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека + Добавить объявление


Недвижимость в Екатеринбурге / Продажа / Продажа земельных участков в Свердловской области / Чкаловский / Нижнеисетский / метро Ботаническая 3 сот, 19.36 708 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 9 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Нижнеисетский, Каревиния ул., на карте

● Ботаническая

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать фото



5 фото

9 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Общество индивидуальных собственников "Янтарь" участок 125, отличное место для строительства, последний свободный участок в поселке.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Эта квартира в кредит с **Ипотекой от ЦИАН**
Удобное решение за 10 минут

1 230 000 ₽ +136 667 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 900 045-49-61
+7 922 031-19-65

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите ответ после звонка

Написать сообщение

Собственник: ID 15795124

Проф-Оценка
Нужна оценка имущества? Звоните!
Оценка всех видов имущества на территории РФ для любых целей физ. и кор. лицами prof-ocenka.pro

Услуги Direct

Объекты-аналоги, подобранные для жилого дома в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/191821642/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "3-этажный дом, 420 м²". The location is "Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, пер. Юзовский, 8". The price is "15 000 000 ₽" with a "35 714 ₽/м²" label. The listing includes a photo of a brick house, a "1 фото" button, and a "Показать больше" button. The listing also features a "Ипотекой от ЦИАН" badge and a "Узнать решение за 10 минут" button. The right sidebar shows the price, a "Покупать в ипотеку?" section with a "Следить за изменением цены" button, a "Возможна ипотека" section with a phone number "+7 999 768-75-20", and a "Написать сообщение" button. The bottom of the listing includes a "Узнайте больше" section with a "Показать телефон" button and an "Общая информация" section.

Объект-аналог №2

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/160757505/>



Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа домов в Свердловской области > Юго-Западный мкр > Ленинский > Юго-Западный > метро Чкаловская > улица Иркутская
5 сен, 19:40 908 просмотров, 2 ав. сегодня

2-этажный дом, 243 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Юго-Западный, ул. Иркутская, 85. На карте

Чкаловская - 27 мин. пешком

8 избранных 908 просмотров 2 ав. сегодня Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут

6 000 000 ₽ 24 691 ₽/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за колебаниями цены

Возможна ипотека

+7 908 631-53-39

Покупайте, ориентируясь на наш сайт объявление на ЦИАН, и оставьте заявку сразу же

Написать сообщение

ID 269982



16 фото

243 м² 5 сот. Кирпичный 2
Общая Участок Тип дома Этажей в доме

Группа компаний Недвижимость Урала продает благоустроенный кирпичный двухэтажный (второй этаж - мансардный) жилой дом для круглогодичного проживания площадью 243 кв.м. В доме 5 комнат, 2 санузла, ванна и душевая, отопление от котла, место для машины во дворе, скважина, газ, баня. Из посадок: яблоня, смородина, малина и пр., есть одна теплица. Участок размежеван, 5 соток. Ипотека возможна! Торг рассматриваем!

Узнайте больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.



Дом 152 м² с фасадом из клинкера!
Распродажа и гарантия 15 лет!
Первый этаж 813 т.р = 22,3 т.
Ипотека. Выходит и живи сразу!
2185777.ru

Эксперт Директ

Объект-аналог №3

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209336916/>

<https://ekb.cian.ru/sale/suburban/209336916/>

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Жизнь Виртуальный риэлтор [Вход и регистрация](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека 0 [+ Добавить объявление](#)

Находимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа домов в Свердловской области > метро Ботаническая
сегодня, 14:42 8 просмотров, 4 за сегодня Платное


1-этажный дом, 107 м²

Свердловская область, Верхняя Пышма На карте

Ботаническая

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↔](#) [Пожаловаться](#)

Эта квартира в кредит с **Ипотекой от ЦИАН** Уникальные условия за 10 минут



Планировка 20 фото

5 600 000 ₽ 52 336 ₽/м²
Покупайте в ипотеку? [Следить за изменением цены](#)
Возможна ипотека

+7 922 216-34-28
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите от нас подарок

[Написать сообщение](#)

ИПО
Перспектива24-Верхняя Пышма
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Есть 167 объектов

Хочешь построить коттедж?
Получите смету и консультацию архитектора бесплатно. Подробнее на сайте: trustgroup.ru

Иванов Дмитрий

107 м² **10 сот.** **Газобетонный блок** **1** **2019**
Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

Продается уютный дом готовый к комфортному проживанию. Завези мебель и живи! Расположенный в экологически чистом районе Свердловской области, Белоярский районе, по генплану входит в состав населенного пункта поселка Касулино, в коттеджном поселке "Пересвет". На участке в 10соток вы с любовью можете реализовать все свои ландшафтные идеи.
На соседних участках, проживают постоянно.
Удобная развязка в обе стороны по Тюменскому тракту. Добраться можно по Тюменскому тракту, имеющему по две полосы в каждую сторону, трасса недавно была отремонтирована. Дорога из города занимает не более 20 минут.

Скрины

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.161, табл.71

Расстояние до станции метро	Цены			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.185, табл.96

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.285, табл.171

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,5%	7,2%	13,9%
2	Тамбов	11,5%	7,9%	15,1%
3	Москва	10,0%	7,2%	12,8%
4	Нижний Новгород	10,0%	7,1%	12,9%
5	Хабаровск	10,4%	7,4%	13,3%
6	Нальчик	9,7%	7,6%	11,8%
7	Ижевск	10,0%	6,6%	13,4%
8	Воронеж	9,0%	6,3%	11,6%
9	Краснодар	9,4%	6,0%	12,8%

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.287, табл.175

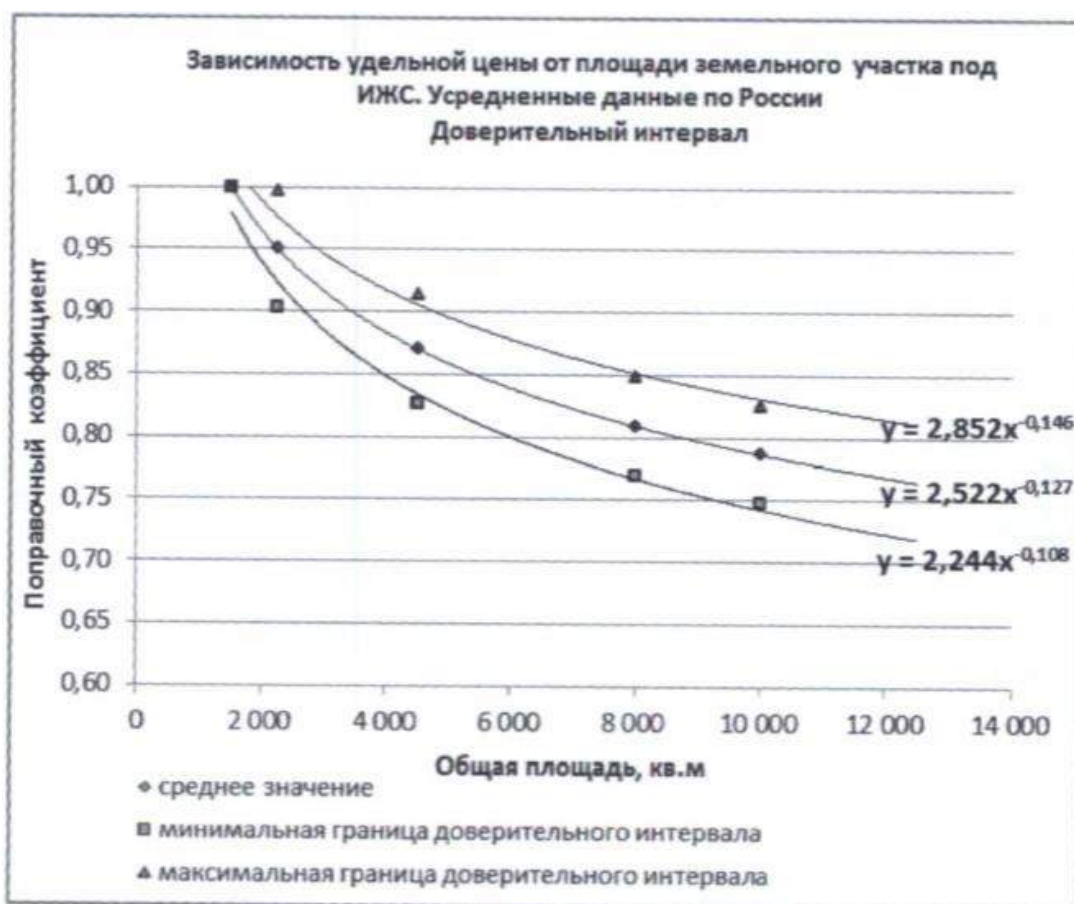
Таблица 175

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,8%	6,4%	13,1%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,9%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,2%	9,8%
5	Хабаровск	7,8%	4,8%	10,8%
6	Нальчик	7,7%	5,9%	9,4%
7	Ижевск	7,5%	4,4%	10,6%
8	Воронеж	7,4%	4,7%	10,0%
9	Краснодар	7,5%	4,4%	10,7%

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А.. 2018 г, Офисно-торговая недвижимость, стр.206, табл.104

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2018. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., рис.21, стр.114



Справочник оценщика недвижимости-2017. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.121, стр.253

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2017. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты., табл.121, стр.222

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл.61

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи					
		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,33	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 173, табл.78

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		
		аналог		
Физическое состояние		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 184, табл.85

		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 245, табл.133

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

1.Дачи, 2.Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,85	0,83
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,64	0,62
Прочие населенные пункты		0,53	0,50
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи			

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 29.03.2019

№ 77-00-4001/5002/2019-8509

На основании запроса от 27.03.2019, поступившего на рассмотрение 27.03.2019, сообщаем, что правообладателю

"УМ-Банк" Общество с ограниченной ответственностью, ИНН: 6615001384, ОГРН: 1026600000063, дата гос. регистрации: 11.11.2004; адрес места нахождения: Москва, ул. Ордынка Б., д. 59, стр. 2 по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:01:0006027:2597
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строен. 15
	Площадь:	580, 1 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.07.2018
	номер государственной регистрации:	77:01:0006027:2597-77/011/2018-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.06.2018
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	66:41:0404012:100
	Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Академика Вонсовского, д 2, корп 6
	Площадь:	351,9 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	16.10.2018
	номер государственной регистрации:	66:41:0404012:100-66/001/2018-9
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи имущества №1 от 06.08.2018 г.; Договор купли-продажи имущества №1 от 06.08.2018 г.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	66:41:0404011:12
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	индивидуальный жилой дом

Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Воиновского, д. корпус 6
Площадь:	1015 кв. м
3.2. Вид права, доля в праве:	собственность
дата государственной регистрации:	16.10.2018
номер государственной регистрации:	66:41:0404011:12-66/001/2018-12
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества №1 от 06.08.2018 г.; Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи имущества №1 от 06.08.2018 г.
3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Получатель выписки:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" - Ликвидатор "УМ-Банк" Общество с ограниченной ответственностью (Мантрова Анастасия Александровна)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории
(подпись, наименование должности)

(подпись, И.П.)

Е. В. Королева
(подпись, фамилия)

ФГИС ЕГРН		
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 23.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1)
23.04.2019	№ 98/2019/258550771	
Кадастровый номер:	77:01:0006027:2597	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006027	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 45.286.004.000015570, Кадастровый номер: 77:01:0006027:1010	
Адрес:	г. Москва, пер. Товарищеский, д. 31, строение 15	
Площадь, м ² :	580,1	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	1917	
Год завершения строительства:	1917	
Кадастровая стоимость, руб.:	32656224.81	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись		инициалы, фамилия
М.П.		

file:///C:/Users/Davyan\AS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f7b-10bf-4... 23.04.2019

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		
объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	
23/04/2019 № 99/2019/258550771	Всего листов раздела 1:	
Кадастровый номер:	77:01:0006027:2507	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0906027:45	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0006027:1899	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Толовонникова Мария Александровна №77-11-431, ООО "МСК-77", адрес: 107140, г. Москва, пер. 1-й Красносельский, д. 3, оф. 77	
Статус зипка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Давтян Агтур Самвелович	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f71b-10bf-4... 23.04.2019

Раздел 2

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


Удостоверение		над объектом недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
23.04.2019	№ 98/2019/258580771		
Кадастровый номер:		77:01:006027:297	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УМ-Банк", ИНН: 6615001384	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77.01/0016027.2591-77/011.2018-2 от 04.07.2018	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
5. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
7. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
8. Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f7b*10bf*4... 23.04.2019

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Идентификация				
Вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
23.04.2019	№ 99/2019/258550771			
Кадастровый номер			77:01:006027:1597	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd517b-10bf-4... 23.04.2019

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
23.04.2019 № 99/2019/258550771						
Кадастровый номер:				77:01:0066027:2597		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК административного округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	8720.35	10606.54	данные отсутствуют	0,1		
2	8712.23	10616.5	данные отсутствуют	0,1		
3	8705.09	10610.09	данные отсутствуют	0,1		
4	8704.69	10597.78	данные отсутствуют	0,1		
5	8709.15	10594.01	данные отсутствуют	0,1		
1	8720.35	10606.54	данные отсутствуют	0,1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f7b-10bf-4... 23.04.2019

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Имя						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего листов выписки	
23.04.2019		№ 99/2019/0258550771				
Кадастровый номер:				77:01:0006027:2597		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов недвижимого строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №:						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

МП.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f7b-10bf-4... 23.04.2019

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела № 2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
23.04.2019 № 99/2019/258550771				Кadaстровый номер: 77:01:0090027:2597		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:01:0090027:1899	Этаж № 1	2130298/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	144,7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование личности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_f7cd5f7b-10bf-4... 23.04.2019

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

На основании запроса от 22.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №: _____	Раздел №: 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.04.2019 № 99/2019/258550691		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0404012:100	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0404012		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инистатный номер: 37173		
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Александра Беневского, д 2, корп 6		
Площадь, м²:	351,9		
Назначение:	Жилый дом		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	8483017,53		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_64206be7-4f82-4... 23.04.2019

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
23.04.2019	№ 99/2019/258550691			
Кадастровый номер:		66:41:0404012:109		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0404012:112			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения о регистрации, признании имеют статус «Актуальные незаинтересованными». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствуют, наименование «Земельный». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.			
Получатель выписки:	Давтян Артур Самвелович			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		МП		

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_does_64206be7-4f82-4... 23.04.2019

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

Лист 2

Знамя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
23.04.2019 № 99/2019/248850691			
Кадастровый номер:		66:41:0404012:100	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	"УМ-БАНК" Общество с ограниченной ответственностью, ИНН: 6615001384	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66:41:0404012:100-66/001/2018-9 от 16.10.2018	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Заключенные и судебные порочки права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приоритизация в сведениях о взыскании поступлений, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_64206be7-4f82-4... 23.04.2019

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
23.04.2019	№ 99/2019/258538749
Кадатровый номер: 66:41:0404011:12	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0404011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вокосовского, дом 2, корпус 6
Площадь:	1015 +/- 22 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2103151.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0404012:100
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0404012
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.04.2019 № 99/2019/258538749	
Кадастровый номер:	66:41:0404011:12
Номер кадастрового квартала:	66:41:0404011
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Академика Вокосовского, дом 2, корпус 6
Площадь:	1015 +/- 22 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2103151.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0404012:100
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0404012
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

Раздел 1

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
23.04.2019 № 99/2019/258338749	Всего разделов: _____
Кадстровый номер: _____	66-41:0404011:12
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	индивидуальный жилой дом
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, песчанikov:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(по объекту недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
23.04.2019 № 99/2019/288338749		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:41:0404011:12
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Давтян Артур Сявелевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

Раздел 2

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

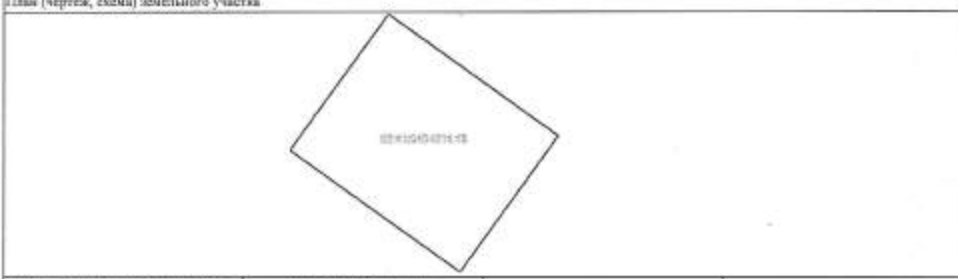
Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
23.04.2019	№ 99/2019/258538749		
Кадастровый номер:		66:41:0404011:12	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. "УМ-БАНК" Общество с ограниченной ответственностью, ИНН: 6615001384	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66:41:0404011:12-66/001/2018-12 от 18.10.2018	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

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

Раздел 3

Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Листы № _____	Раздела 3 _____	Всего листов раздела 3 _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.04.2019 № 99/2019/258338749				
Кадастровый номер:			66:01:0404011:12	
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

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

Раздел 3.1

Земельный участок							
(по объекту недвижимости)							
Лист №		Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1:		Всего разделов:	
23.04.2019		№ 99/2019/258538749					
Кадастровый номер:				66:41:0404011:12			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	77	80	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	77	83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	80	81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	81	82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	82	83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициал, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/DavyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(реквизиты выписки)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.04.2019	№ 99/2019/258538749			
Кадастровый номер:			66:41:0404011:12	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Списание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	384549.62	1531559.5	данные отсутствуют	0.1
2	384570.31	1531530.53	данные отсутствуют	0.1
3	384581.9	1531538.9	данные отсутствуют	0.1
4	384593.48	1531547.27	данные отсутствуют	0.1
5	384572.73	1531576.14	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

file:///C:/Users/DavtyanAS/AppData/Local/Temp/Temp1_out_docs_0ad9f3c3-31d9-4... 23.04.2019

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005262-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Леонтьевой Анне Викторовне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

003297-KA1

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер:	№ 001-PII 400360/2018
СТРАХОВЩИК:	ООО «Группа Ренессанс Страхование» Бул. Садовое кольцо, д. 1/14, стр. 22 Лицензия СИ № 204 выдана 16.06.2015
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Леонтьева Анна Викторовна ИНН 77/191 696444 паспорт серия: 45 11 № 621203, выдан 25 мая 2012 года, Отделом УФМС России по г. Москве по району Гольяново адрес регистрации: 107207, Москва, ул. Урчалыкши д/б-к/Я кв 7
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «24» июня 2018 г. по «23» июня 2019 г. Све даты исключительно при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, включившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «24» марта 2015 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2015) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора № 15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящим Договором (Полисом), Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их исполнять.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском возникновения Страхователем по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, включившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный наступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3 Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису), включаются расходы, указанные в пп. 11.21 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не подлежат возмещению: 1) любой ущерб в результате действия Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, или иной на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям, в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	13 537 504 (Тринадцать тысяч пятьсот тридцать семь и 50/100) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «24» июня 2018 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «14» июня 2018 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика
(Фирменное отделение страхования имущества и
ответственности юридического лица) Подписанова И.Г. на
основании доверенности № 2017/1224 от 30.08.2017 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Леонтьева Анна Викторовна

подпись / Леонтьева А.В. /

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001-PII 457670/2019

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
115114 г.г. Москва, наб. Девятого мая, д.7, стр. 22, эт. пом. 4/х II
Лицензия С/И №1284 выдана ЦБ РФ 25.01.2019, бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ: Леонтьева Анна Викторовна ИНН 771911696444
паспорт серия 45 11, № 621203, выдан 25 мая 2012 года, С/делом УФМС России по г. Москве по району Гольяново
адрес регистрации: 107207, Москва, ул. Уральская, д.5, кв. 67

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «24» июня 2019г. по «23» июня 2020 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, чье место пошло «24» марта 2015 года

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования и не покрываются настоящим страхованием.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, или членов на момент начала настоящего страхования и в котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возмещением стоимости оказанных услуг, заменой на эквивалент аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 12.860,00 (Двадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «24» июня 2019 года

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москве «11» июня 2019 года.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Леонтьева Анна Викторовна

От Страховщика:
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/977 от 04.07.2018г.)
МП

_____/ Леонтьева А.В./





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718864

Настоящий диплом выдан Леонтьевой
Анне Викторовне
в том, что он(а) с 05 апреля 2004 г. по 19 апреля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте

профессиональной подготовки

по программе и языка
специальности "Предпринимательство"
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 апреля 2005

удостоверяет право (соответствие квалификационному) Леонтьевой

Анны Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса

специальности "Предпринимательство" (бизнеса)

Горный Александр Александрович
Председатель государственной аттестационной комиссии
Директор



Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 059/2005



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Леонтьева Анна Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4511 № 621203, выдан 25.05.2012г.

Отделом УФМС России по гор. Москве по району Гольяново

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » марта 2008г., регистрационный № 004161

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 16 » мая 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025180 *

Свидетельство Общероссийской общественной
организации «Российское общество оценщиков» является его
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в
случае изменения паспортных данных оценщика.



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 января 2003 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 0 4 1 1 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №012682112





Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУТ"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	7	7	0	1	0	0	4	1	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2003 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы № 1 по г. Москве

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	1	3	2	2	2	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.


Заместитель начальника Инспекции
ФНС России № 1 по г. Москве



Кузнецова М.Н.



серия 77 №013436409

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/778/90104/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		13 июня 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (прав и обязанности и иные условия страхования) на оговоренный настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация 115162, г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. Б ИНН 77/13058834 КПП 772501301 р/с 40701810301300000355 в АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 30101810300000000593 БИК 044525893	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» 105062, г. Москва ул. Большая Почтовая, д. 22 ИНН: 7701322249	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 30 минут 18 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 июня 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 101 000 000 00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 21 375,00 руб. (Двадцать одна тысяча триста семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан сплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и суммы страховой премии по настоящему Договору указаны в миллионы рублей.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности, Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, Федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности В) риском формирования непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда или наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования), Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно), - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, в период, о возмещении которого предъявлена претензия, - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данными событиями, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются убытки, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

	<p>который нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) с возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) с возмещением вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного с Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненной страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включается (возмещению не подлежит) убытки, расходы указанные в п. 10.9 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьими лицами, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: alifast@alifa.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения руб</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов необходимых для решения вопроса с выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения руб	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
	Сумма страхового возмещения руб	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>								
<p>в лице Генерального директора Румовой Светланы Алексеевны,</p> <p>действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кажемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p>  <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0491 3776400367 г. Москва Т.С. +7495/885.0010 380</p>								



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 37-АС выдано:

Закрытому акционерному обществу «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
(ИНН 7701322249)
(наименование юридического лица)

О том что, Закрытое акционерное общество «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 401 от 03 сентября 2009 г.

Генеральный директор _____ Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 13 место
в рейтинге делового потенциала оценочных групп России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года



бизнес круг

консалтинговая группа

Уважаемые Дамы и Господа!

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: www.bkrug.ru или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.

С наилучшими пожеланиями,
Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Румова Светлана