



АБК
ОЦЕНКА

ОТЧЁТ №О-11/05/17-211 от 11 мая 2017 г.

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 203,20 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г.
Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11 МАЯ 2017 Г.





АБК
ОЦЕНКА

ООО «Активные Бизнес Консультации»
ОГРН 1057747886096 от 19 августа 2005 г.
123557, г. Москва, Электрический пер.,
д. 3/10, стр. 3, эт. 3
тел.: +7 (495) 723-13-35, +7 (495) 380-16-85
www.active-consult.ru
abk@active-consult.ru

11 мая 2017 г.

**Генеральному директору
ООО УК «Радомир» Д.У. «ЗПИФ
недвижимости «СКМ Капитал»
Афанасьевой Л. М.**

УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!

В соответствии с Дополнительным соглашением №211 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир» (Заказчиком) в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 203,20 кв. м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4.

Оценка произведена по состоянию на 11 мая 2017 г. после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Предполагаемое использование результатов оценки – для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 11 мая 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 203,20 кв. м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, округленно до тысяч рублей без учета НДС составляет:

5 878 000 (Пять миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей РФ

**Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью «АБК –
Активные Бизнес
Консультации»**



О.С.Астафьева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
Полный перечень допущений указан в пункте 1.4. «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения»	6
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
1.4.1 Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	8
1.4.2 Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки	9
1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ЕГО ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	29
3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
3.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	39
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43
5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5.1.1 Последовательность определения стоимости	43
5.1.2 Иерархия данных и применяемые методы	43
5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход	47
5.1.4 Доходный подход	48
5.1.5 Затратный подход	49
5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	50
5.2.1 Выбор метода в рамках рыночного (сравнительного) подхода	50
5.2.2 Подбор объектов-аналогов	51
5.2.3 Описание вводимых корректировок	57
5.2.4 Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	67
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	70
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	71
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	72
Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	76
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки	82
Приложение №3. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	99

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение №211 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Кап-01/10 от 15 января 2010 г. заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», действующим в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир» (Заказчиком) в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	Номера на поэтажном плане	Номер этажа	Местоположение	Площадь, кв. м
Нежилое помещение	11,31-111,121,141	Мансардный	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4	203,20

Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 203,20 кв. м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, руб.	5 878 218,37	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	5 878 000		

Источник: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: оценка проведена с учетом допущений и ограничений, указанных в п. 1.4 данного Отчета.

Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) 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.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение общей площадью 203,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень документов, содержащих характеристики Объекта оценки, представлен в разделе 2.1 Отчета
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности, доверительное управление
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности, без учета ограничений (обременений) прав
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	11 мая 2017 г.
Осмотр Объекта оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4. «Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения»
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир»; <u>ОГРН, дата присвоения:</u> 1077746271437 от 31 января 2007 г.; <u>Место нахождения:</u> 119361, г. Москва, улица Озерная, д. 42, пом. I, эт. 4, ком. 25.
Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет, а	<u>Фамилия, имя, отчество:</u> Калужских Денис Владимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации</u>

<p>также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><u>Оценщик:</u> член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»; <u>Номер по реестру:</u> 370 от 06 сентября 2013 г.; <u>Номер контактного телефона Оценщика:</u> +7 (495) 723-13-35; <u>Адрес электронной почты Оценщика:</u> abk@active-consult.ru; <u>Почтовый адрес/ Место нахождения Оценщика:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации»; <u>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> 1057747886096; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г.; <u>Место нахождения юридического лица:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3; <u>Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица:</u> полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000200/16 от 03 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 18 августа 2016 г. по 17 августа 2017 г.; <u>Система менеджмента качества организации соответствует международному стандарту ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)</u></p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</p>	<p>Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика выполнены:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; • юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика; • Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор; • вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки (в том числе размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки).
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались</p>

1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

1.4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика / Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки.
- От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об

Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

1.4.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Осмотр Объекта оценки не проводился. Согласно данным Заказчика, оцениваемое помещение не имеет отделки. В случае отличия фактического состояния отделки оцениваемого помещения от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик ответственности не несет.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта.
- На дату оценки Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления, находится на праве общей долевой собственности. Но для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в составе закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.
- Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки Заказчиком не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на достоверность результатов оценки.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего Отчета могут быть оговорены иные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Стандарт 1 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие положения», утвержденный Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»: «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»: «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»: «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 г.) (в действующей редакции);

- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 г.) (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3). ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку Объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7), стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» применяются, так как Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент».

Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между Российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии представлены в Приложении № 3 к Отчету, предоставлены Заказчиком);
- нормативных актов (см. п. 1.5 и раздел 7 Отчета,);
- методической литературы (см. раздел 7 Отчета);
- информационно-аналитических источников (ссылки на источники см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении № 3 к Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности №73-АТ 802361 от 26 ноября 2008 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 20 августа 2008 г.;
- План недвижимого имущества (с описанием) на административное здание от 23 июня 2008 г. (выдержка);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU73304000-140 от 13 августа 2008 г.;
- Справка о состоянии коммуникаций №б/н от 04 мая 2017 г.;
- Фотоматериалы (представлены в разделе 2.3 Отчета).

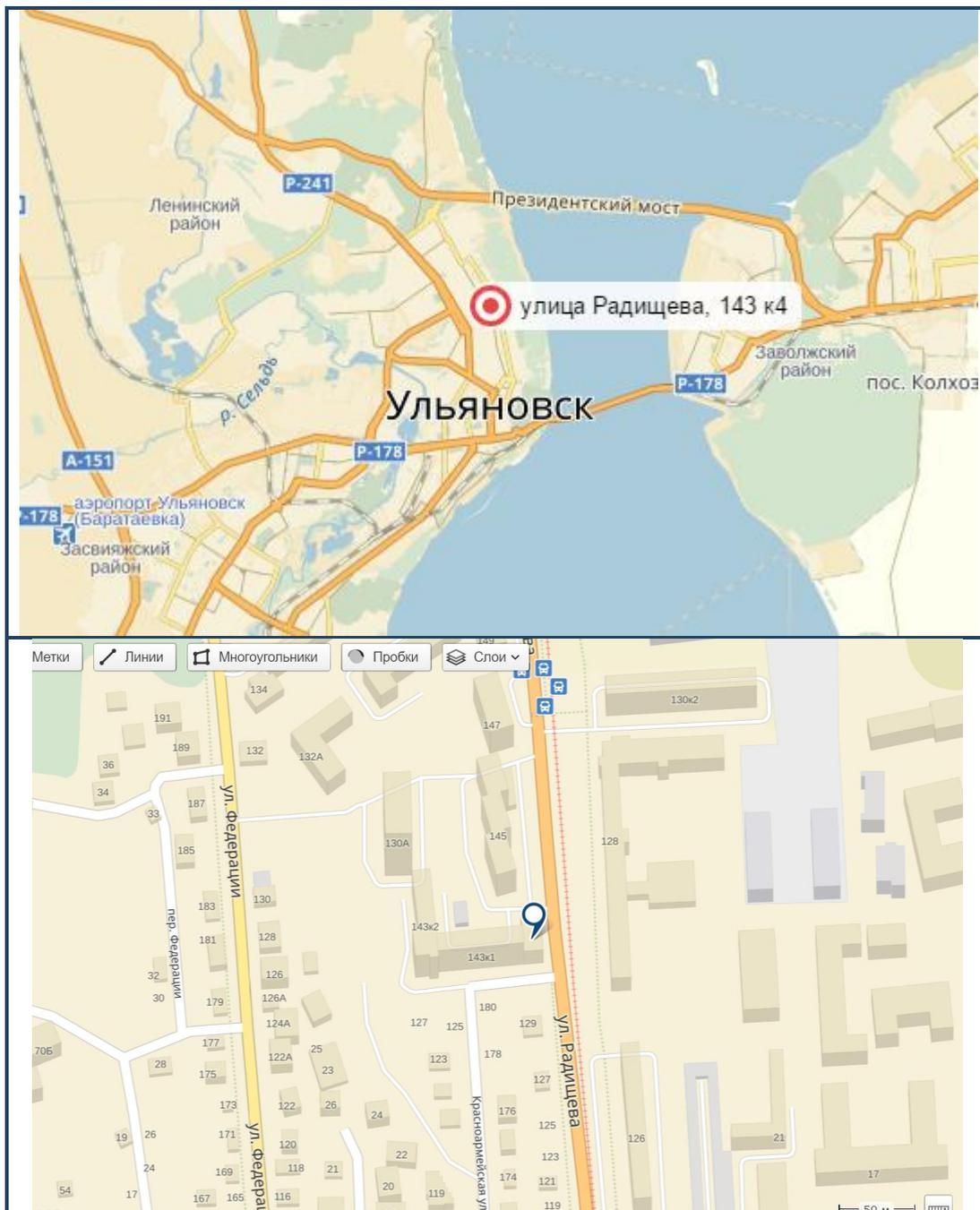
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об Объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору на проведение оценки и предоставленных сведений, а также сведений из открытых информационных источников.

2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение общей площадью 203,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4.

Ниже приведено местоположение оцениваемого объекта на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки



Источник: данные информационного портала [maps.yandex.ru](https://yandex.ru)

Ульяновск — город в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует одноимённое муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел. Город находится в 890 км к юго-востоку от Москвы.

Население города по состоянию на 2016 г. – 621 514 человек (22-е место в РФ). Площадь города составляет 622,46 км².

Ульяновск расположен на холмистой равнине на высоте 80-160 метров над уровнем моря. Перепады высот в черте города составляют до 60 метров. Причём в правобережной части (центре) Ульяновска лёгкие спуски и подъёмы встречаются чаще, чем в левобережной (Заволжский район). Ульяновск — крупный транспортный пункт, лежащий между центральной Россией и Уралом. Соседние региональные центры находятся в 3—5 часах езды на автомобиле. Город расположен в лесостепной полосе. В центральной части города существует подземная река Симбирка, впадающая в Свиягу.

Город официально разделён на 4 внутригородских района.

Рисунок 2. Административное деление г. Ульяновска



Источник: <http://www.travellers.ru/city-ulyanovsk-3>

Горожане обычно используют неформальные названия для более точного обозначения районов города: Центр или Север (часть Ленинского района от центра до северной границы города, часто уточняется — Ближний север примерно до ул. Урицкого и «Дальний север» от ул. Урицкого и далее), Пески (большой район в ближнем Засвияжье), Даманский (часть дальнего Засвияжья), Киндяковка (Железнодорожный район) в честь существовавшего имени Киндяковых (в парке Винновская роща, там находится беседка Гончарова), Нижняя терраса (ближняя часть Заволжского района, относительно Ленинского района), Верхняя терраса (дальняя часть Заволжского района), Новый город (большой район, фактически город в городе, находящийся в самой отдалённой части Заволжского района). Неформальные названия других районов: УЗТС (район возле бывшего завода УЗТС (ныне «Альфа-банк») от ул. Доватора до ул. Станкостроителей и далее), Карамзинка (район возле посёлка им. Карамзина и психиатрической больницы и далее вглубь садовых участков), Тути (район старого железнодорожного вокзала), Куликовка или Кресты (район рядом с Воскресенским некрополем, то есть старым кладбищем на ул. К. Маркса), Бутырки (район улиц Старосвияжский Пригород и Новосвияжский Пригород), Мостовая (район в северо-западной части Ленинского района), Репьи или Репино (микрорайон в северной части города по названию улицы Репина, с которой этот микрорайон начался).

Основа экономики города — это предприятия машиностроения и металлообработки, развиты также электроэнергетика, розничная торговля и капитальное строительство. Затем следуют банковская сфера, сфера услуг, туризм, пищевая и лёгкая промышленности.

Ульяновск - важный узел Куйбышевской железной дороги, имеет один главный и 3 второстепенных вокзала. Рядом с городом расположены два международных аэропорта - Ульяновск-Центральный (ULV) и аэропорт Ульяновск-Восточный (ULY). На правом берегу Волги в Железнодорожном районе находится Ульяновский речной порт.

Городской транспорт представлен трамваем (14 маршрутов), троллейбусом (10 маршрутов), автобусом (13 маршрутов) и маршрутным такси (61 маршрут). Особенностью города является то, что трамвайные линии находятся исключительно в правобережной части города (Ленинский, Засвияжский и Железнодорожный районы), а троллейбусные — в левобережной (Заволжский район).

Через Ульяновск проходят автотрассы федерального значения:

- А151 Ульяновск – Цивильск;
- Р178 Саранск – Сурское - Ульяновск;
- Р241 Ульяновск - Буинск - Казань.

В городе есть один автовокзал (Центральный автовокзал) и три автостанции («Парк Победы», «Верхняя Терраса», «Новый город»).

Источник: портал Википедия

(<https://ru.wikipedia.org/wiki/Ульяновск#.D0.A2.D1.80.D0.B0.D0.BD.D1.81.D0.BF.D0.BE.D1.80.D1.82>)

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Ульяновска. **Ленинский район** города Ульяновска расположен на живописных берегах реки Волги и славится своей самобытной историей, производственным потенциалом и культурными традициями.

Район включает в себя центральную и северную части города, семь сельских населённых пунктов (пос. Каменка, с. Подгородная Каменка, с. Карлинское, с. Лаишевка, пос. Новосельдинский, д. Протопоповка, разъезд 187 км), которые в настоящее время вошли в состав пригородной зоны района.

На территории Ленинского района сосредоточена большая часть культурных и спортивных объектов города. Жителям района предоставлены для досуга и культурного развития: 4 подростковых клуба, 4 парка, 34 спортивных зала, 2 бассейна, 11 «Симбирских дворики», 3 лыжные базы, 3 стадиона. Все мероприятия областного, городского масштабов проводятся на территории Ленинского района. У Ленинского района есть все условия для динамичного социально-экономического развития. Стратегическими предприятиями, обеспечивающими жизнедеятельность района, являются: МУП «Городской теплосервис», МУП «УльГЭС», МУП «Ульяновскводоканал», МП «Ульяновскэлектротранс», ОАО «Утёс», ОАО «Элегант» и др.

Ленинский район является студенческим и научным центром города Ульяновска. Здесь расположено наибольшее количество учебных заведений. В районе 19 детских дошкольных учреждений, 18 общеобразовательных школ. Тысячи студентов учатся в Ульяновском государственном, педагогическом, техническом университетах, сельскохозяйственной академии, военных училищах, колледжах. Здесь также расположена большая часть медицинских учреждений различного профиля и продолжают открываться новые современные медицинские центры. В настоящее время из муниципальных учреждений города в районе функционирует 8 поликлиник с пропускной способностью 2 890 человек в смену, 3 больницы, 1 фельдшерско-акушерский пункт.

Улица Радищева, на которой расположен жилой комплекс, в котором находится Объект оценки, протянулась вдоль берега Волги. В непосредственной близости расположены несколько магазинов, две средние школы, один детский сад. В двух трамвайных остановках - Ульяновский государственный Политехнический Университет (УлГТУ), а также Ульяновское военное училище связи. На территории УлГТУ находится современный спортивный комплекс с теннисными кортами, стадионом, баскетбольными и волейбольными площадками под открытым небом. Это любимое место отдыха жителей микрорайона.

Источник: сайт Администрации Ульяновска (http://ulmeria.ru/city_districts/4)

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения

Наименование объекта	Нежилое помещение
Адрес местоположения	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Административный район города	Ленинский район
Территориально-экономическая зона	Спальный микрорайон высотной застройки
Ближайшие остановки общественного транспорта и расстояние до них	Остановка «ул. Радищева» (трамваи №№2, 4, 22, маршрутные такси №№4, 43, 69, 78, 80, 94, 96, автобус №95), 180 м
Типичная застройка района	Жилая и общественно-деловая застройка
Инфраструктура района	В шаговой доступности расположены магазины, супермаркеты, предприятия сферы услуг, школы, детские сады
Выход на красную линию	Отсутствует
Парковка	Наземная, стихийная парковка в непосредственной близости от Объекта оценки

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком

Вывод: Объект оценки расположен в Ленинском районе города Ульяновск, в территориально-экономической зоне – спальный микрорайон высотной застройки, преобладает жилая и общественно-деловая застройка. Оцениваемый объект не имеет выхода на красную линию¹, расположен по улице Радищева, на прилегающей территории имеется стихийная парковка. Анализ экономической зоны местоположения Объекта оценки позволяет сделать вывод о средней инвестиционной привлекательности Объекта оценки.

2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ЕГО ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Наименование объекта	Нежилое помещение
Фактическое (текущее) использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	203,20
Перечень помещений на поэтажном плане	11,31-111,121,141
Этаж расположения	Мансардный этаж
Этажность	5
Высота помещения по внутреннему обмеру (от пола до потолка), м	2,95; 5,45
Год постройки здания, в котором расположен объект	2008
Основные конструктивные элементы здания, в котором находится объект	Материалы фундаментов - свайные из забивных свай сечением 300х300 мм, сборные и монолитные железобетонные ростверки. Материалы стен - наружные и внутренние стены: кирпичные, толщиной 380 мм, армированные кладочными сетками. Наружная теплоизоляция: утеплитель «Техно» толщиной 150 мм с облицовкой керамогранитом. Материалы перекрытий - железобетонные сборные плиты из тяжелого бетона многослойные толщиной 220 мм. Материалы кровли - плоская рулонная с внутренним водостоком. Стропильная кровля с утеплителем ROCKWOLL, с пароизоляцией и гидроизоляцией, крытая металлочерепицей.
Вид и состояние отделки	Без отделки
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Имеется горячее и холодное водоснабжение (центральное), канализация, теплоснабжение (центральное), электричество.
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены-полной/частичной)	Не требует замены

¹ В данном случае под красной линией понимается выход на крупные магистрали города с большим автомобильным и пешеходным трафиком

Отдельный вход с улицы	Отсутствует
Парковка	Стихийная
Правовой статус	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СКМ Капитал» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты субъекта права	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
Кадастровый (или условный) номер	73:24:040814:102:0269400005:101104,103104-111104,112104,114104
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 от 26 ноября 2008 г.

Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

На дату оценки (11 мая 2017 г.) оцениваемое имущество находится в общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть в данном случае управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии со статьей 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

На дату оценки (11 мая 2017 г.) имущество имеет ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд и является обременением, подлежащим государственной регистрации.

Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется главой 53 ГК РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное

управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления.

Так как предполагаемое использование результатов оценки – для расчета величины чистых активов «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» под управлением ООО УК «Радомир», и при продаже новым собственником будет оформлено право собственности, то оценка производится без учета ограничений, связанных с общей долевой собственностью и обременением – доверительным управлением. Обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в составе ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

Таблица 4. Фотографии Объекта оценки

	
<p>Здание, в котором расположен Объект оценки</p>	
	
<p>Прилегающая территория</p>	<p>Состояние отделки внутренних помещений оцениваемого объекта</p>

	
<p>Состояние отделки внутренних помещений оцениваемого объекта</p>	<p>Вид с балкона</p>

Источник: фотографии, предоставленные Заказчиком

Вывод: *Оцениваемое нежилое помещение офисного назначения, общей площадью 203,20 кв. м располагается на мансардном этаже жилого дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4. Помещение находится в состоянии без отделки, не имеет отдельного входа с улицы. Дом, в котором располагается оцениваемый объект, построен в 2008 году.*

На дату оценки Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления, находится на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в составе ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

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

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

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на стоимость имущества, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния, курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на стоимость имущества.

Источник: статья «PEST – анализ», консалтинговая компания B2B Airwaves, недатированная (<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%E0%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>); статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок», Герасимчук В.И., Малышенко К.А., Малышенко В.А., добавлена на сайт 04 декабря 2012 г.

(http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412), анализ Оценщика

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость Объекта оценки

Современная ситуация в мире отличается определенной нестабильностью, сомнительной эффективностью работы международных организаций и политических институтов, а также присутствием постоянно растущих испытаний, таких как терроризм, глобальный сепаратизм, истощение ресурсов и т.д.

Формируются три новых центра экономической силы: Трансатлантическое и Транстихоокеанское партнерства, а также пространство Великого шелкового пути, к формированию которого недавно приступил Китай. При этом глобальная конфликтность будет реализовываться в форме не только региональных, локальных, но и, главное,

внутренних конфликтов. Велика вероятность возникновения новых конфликтов, которые будут сопровождать дрейф «глобального центра силы» от США к Китаю.

Кроме того, нарастанию напряженности в различных регионах мира способствует усиление кризисных явлений в международной экономике, обострение борьбы за энергетические, водные, продовольственные и иные ресурсы. В мире сохраняются значительные запасы ядерных вооружений, химического и биологического оружия. Нарастают военные потенциалы ведущих стран.

Главное, что заботит Россию и определяет ее политику сегодня, — наступление эпохи низких цен на энергоносители и другие сырьевые продукты. Резкое падение цен на нефть заметно девальвировало геополитическую значимость России в глазах ее основных партнеров в Европе и Азии. Объективно ситуация подталкивает к диверсификации экономики страны. Но для успешной диверсификации стране необходимо взять на вооружение абсолютно иную экономико-политическую модель, создать благоприятную для бизнеса атмосферу, поддерживать предпринимательство и заниматься техническими инновациями.

В краткосрочной или среднесрочной перспективе России, скорее всего, придется столкнуться с исламским радикализмом на своих южных границах. Ближний Восток создает нестабильность, уже распространяющуюся на другие регионы исламского мира, в том числе на Среднюю Азию и часть Кавказа.

Таким образом, тенденции мирового развития свидетельствуют о высокой динамичности политической обстановки в мире. Происходящие международные процессы многогранны по своему характеру и являются всеохватывающими по своим масштабам. Продолжается эволюция ключевых мировых институтов и межгосударственных отношений в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- продолжение напряженной ситуации на Украине и в Сирии;
- напряженность во взаимоотношениях США и России;
- нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику;
- борьба между Россией и Китаем за инфраструктуру в Центральной Азии.

Также на стоимость Объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

- внешняя и внутренняя политика государства;
- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- федеральные выборы;
- государственный бюджет и правительственные расходы;
- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

Источник: статья «Продуманный геополитический курс или везение?», 01 ноября 2016 г. (<http://csef.ru/ru/politica-i-geopolitica/326/produmannyj-geopoliticheskij-kurs-ili-vezenie-7196>); статья

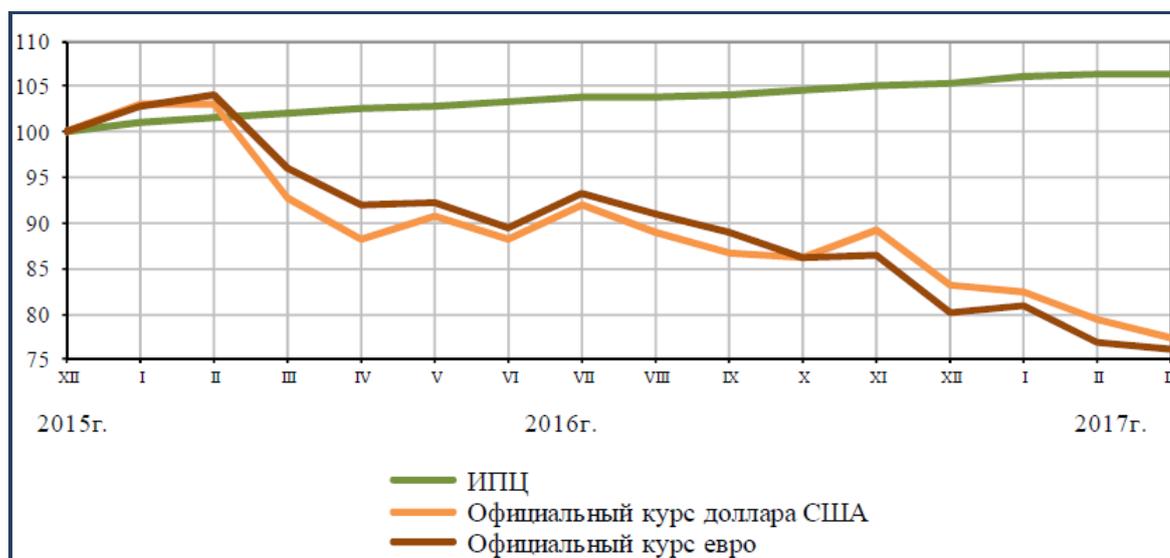
«России угрожают три новых центра силы», 14 сентября 2016 г. (<http://eurasian-defence.ru/?q=analitika/rossii-ugrozhayut-tri-novyh>), статья «Дмитрий Тренин: Внешняя политика России в ближайшие пять лет: цели, стимулы, ориентиры», 29 апреля 2016 г. (<http://svop.ru/main/20112/>); анализ, проведенный Оценщиком

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за январь-март 2017 г.

- Индекс ВВП в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 99,80%.
- Индекс промышленного производства в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,8%, в I квартале 2017 г. - 100,1%.
- Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2017 г. - 99,2%.
- Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 108,4%, в I квартале 2017 г. - 113,5%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 277,6 млрд рублей, в I квартале 2017 г. - 640,9 млрд рублей.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2017 г. составил 407,1 млрд рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 г., в I квартале 2017 г. - 995,3 млрд рублей, или 95,7%. В марте 2017 г. построено 72,4 тыс. новых квартир, в I квартале 2017 г. - 205,2 тыс. новых квартир.
- Оборот розничной торговли в марте 2017 г. составил 2 352,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,6% к соответствующему периоду 2016 г., в I квартале 2017 г. – 6 735,4 млрд рублей, или 98,2%. В марте 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий составил 48,6%, непродовольственных товаров - 51,4% (в марте 2016 г. - 49,2% и 50,8% соответственно).
- Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 41,3 млрд долларов США (2 413,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 25,8 млрд долларов (1 503,7 млрд рублей), импорт - 15,6 млрд долларов (909,8 млрд рублей).
- В марте 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,0%. В марте 2017 г. в 8 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,4% и более, из них в Чукотском автономном округе - на 1,4% в результате увеличения цен на продукты питания на 3,3%. Вместе с тем в 10 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,1-0,2% в результате снижения цен на продукты питания на 0,2-0,6%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2017 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

- В марте 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,1% (в марте 2016 г. – на 0,4%). Цены на непродовольственные товары в марте 2017 г. увеличились на 0,2% (в марте 2016 г. - на 0,8%). Цены и тарифы на услуги в марте 2017 г. в среднем не изменились (в марте 2016 г. – выросли на 0,1%).
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017 г. составила 14 463,00 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала 2017 г. - на 1,2%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017 г. составила 3 771,90 рубля и по сравнению с февралем 2017 г. выросла на 0,7% (с начала 2017 г. - на 2,2%).

Таблица 5. Индекс потребительских цен и изменение официальных курсов иностранных валют к рублю на конец марта 2017 г., в % к декабрю 2015 г.



Источник: «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации в январе-марте 2017 г.» от 03 мая 2017 г. (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-03-2017.pdf)

- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,5%, в I квартале 2017 г. - на 0,2%. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2017 г., по оценке, составила 37 640 рублей /месяц по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. выросла на 5,8%, в I квартале 2017 г. - на 6,6%.
- В марте 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн человек, или 5,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн человек, в том числе 0,8 млн человек получали пособие по безработице.

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели в Российской Федерации в марте 2017 г.

Наименование	Март 2017 г.	В % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.	Справочно март 2016 г. в % к		
		Марту 2016 г.	Февралю 2017 г.		Марту 2015 г.	Февралю 2016 г.	I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	86 043,60 ¹⁾	99,8 ²⁾	-	-	97,2 ³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2 352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14 639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾	-	-	89,9 ³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	37 640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная	-	101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек	4,1 ¹¹⁾	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016 г. (вторая оценка).

2) 2016 г. в % к 2015 г.

3) 2015 г. в % к 2014 г.

4) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

5) Данные за февраль 2017 г.

6) Февраль 2017 г. и февраль 2016 г. в % к соответствующему периоду прошлого года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017 г. и февраль 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017 г. и январь-февраль 2016 г. в % к соответствующему периоду прошлого года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2016 г.

10) Оценка

11) Предварительные данные.

Источник: «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации в январе-марте 2017 г.» от 03 мая 2017 г. (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-03-2017.pdf)

Основные тенденции социально-экономического развития г. Ульяновска в I квартале 2017 г.

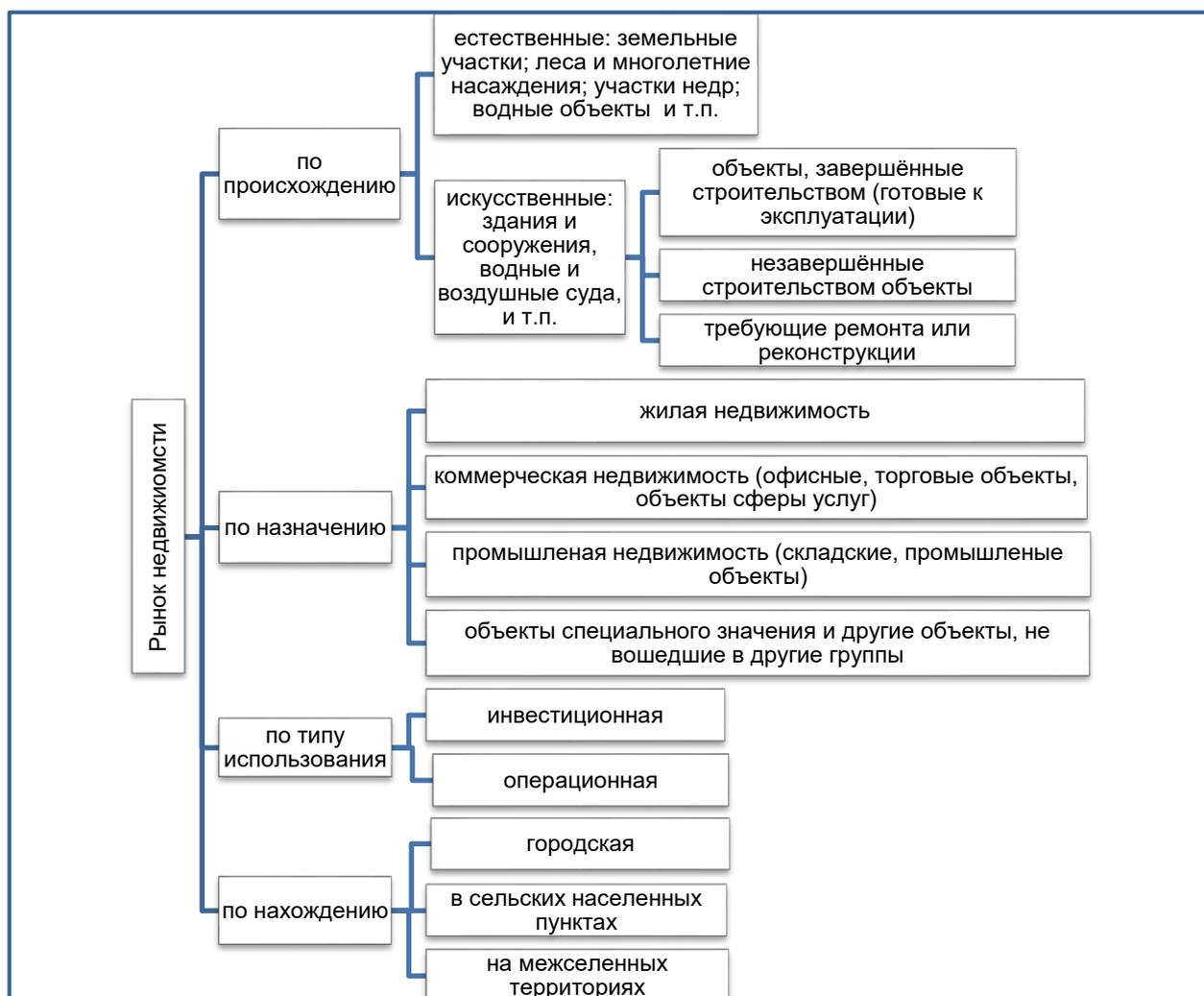
- Индекс промышленного производства по полному кругу организаций-производителей составляет 118,7%, к январю-марту 2016 г. составил 109,1%.
- В I квартале 2017 г. предприятиями и организациями области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «строительство» на 4 233,3 млн руб., или 69,9% к I кварталу 2016 г.
- В I квартале 2017 г. на территории области сдано в эксплуатацию 910 жилых домов (1 044 квартиры) общей площадью 125,2 тыс. кв. метров, что составило 71,7% к уровню I квартала 2016 г.
- Оборот розничной торговли в январе-марте 2017 г. составил 40 059,0 млн руб., индекс физического объёма оборота розничной торговли к январю-марту 2016 г. составил 97,8%. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-марте 2017 г. составил 31 973,4 руб.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, по отношению к марту 2016 г. – 108,8%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8%.
- Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила в марте 2017 г. 261,5 млн долл. США (49,7%), доля импорта - 265, 0 млн долл. США (50,3%).
- В январе - марте 2017 г. денежные доходы населения сложились в сумме 79 574,5 млн руб. и составили по сравнению с январем-мартом 2016 г. 110,0%, денежные расходы населения – соответственно 71 744,3 млн руб. и составили 105,1%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен (ИПЦ)) в январе-марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составили 105,4%.
- Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций за февраль 2017 г. составила 24 069,2 руб. (к февралю 2016 г. – 104,5%), а реальная, исчисленная с учетом индекса потребительских цен, к февралю 2016 г. – 99,2%.
- По данным выборочного обследования рабочей силы в среднем за январь-март 2017 г. численность рабочей силы в возрасте 15-72 лет (занятые + безработные) составила 639,7 тыс. человек. В их числе 610,1 тыс., или 95,4% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 29,7 тыс. человек (4,6%) – как безработные с применением критериев Международной Организации Труда (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

*Источник: Социально-экономическое положение Ульяновской области в январе-марте 2017 г. по данным Ульяновскстата, дата публикации – 21 апреля 2017 г.
(http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)*

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 3. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, которое находится в пристроенном к жилому дому нежилом здании завершено строительства, по назначению относится к коммерческой недвижимости (офис), по нахождению - к городской, является инвестиционным активом.

Так как в разделе 4 Оценщик делает вывод о том, что наиболее эффективным использованием для Объекта оценки является использование его в качестве офисного помещения, то ниже рассмотрена классификация офисной недвижимости.

В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям A, B, C, D. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (ABC). Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. Для классификации помещений Оценщик использовал статью Стерника Г. М. «Классификация офисной недвижимости». Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Таблица 7. Классификация офисных помещений

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс А	Принятое название	Бизнес - центры
		Возраст здания	Новое строительство

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
		Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
		Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
		Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
		Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс B	Принятое название	Бизнес-центры, офисные здания
		Возраст здания	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
		Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасные, метало - каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
		Планировочные решения	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)
		Архитектура и отделка	

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Менее широкий спектр услуг
		Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием
3	Класс C	Принятое название	Офисные здания
		Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения
		Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
		Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
		Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
		Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
		Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
		Паркинг	Недостаточное количество машиномест
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
4	Класс D	Принятое название	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
		Возраст здания	Более 10 лет
		Расположение	Требования не предъявляются
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	Более или менее качественный ремонт
		Архитектура и отделка	
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения		
5	Класс E	Принятое название	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.)
		Возраст здания	Требования не предъявляются

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
6	Класс F	Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
		Управление зданием	
		Принятое название	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
		Возраст здания	То же, что класс E
Расположение			
Конструктивные решения			
Планировочные решения	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)		
Архитектура и отделка			
Инженерия	То же, что класс E		
Инфраструктура и сервис			
Паркинг			
Управление зданием			

Источник: Стерник Г.М. «Классификация офисной недвижимости», 24 января 2003 г.
(http://www.realtymarket.org/docs/lib_58.htm)

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

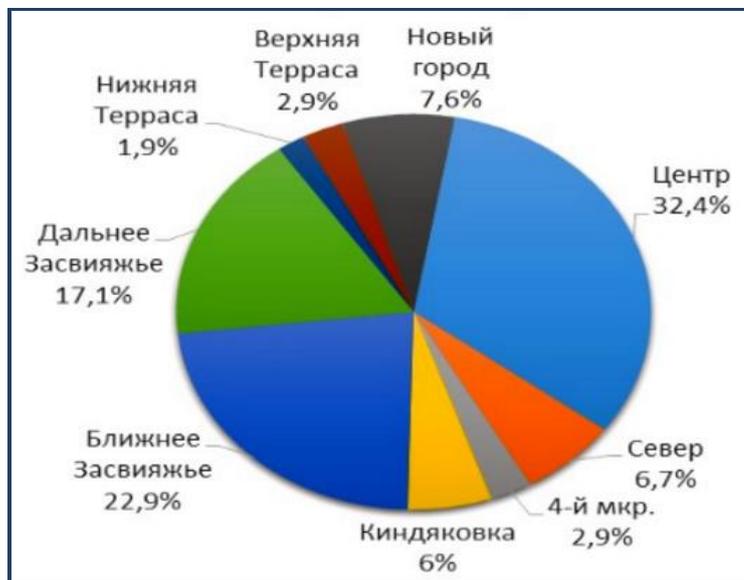
Предложение

Основная часть офисных помещений, выставленных на продажу, представляет собой:

- цоколь, первые, вторые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах, в основном, помещения, где организация торгового направления невозможна, маловероятна или нерентабельна. Стоимость 1 кв. м такого цокольного этажа будет на 40-50% меньше стоимости 1-го этажа. Спрос на цокольные этажи практически отсутствует. Они не востребованы покупателями;
- вторые, третьи, четвертые этажи зданий торгово-офисного назначения (организация торгового направления на данных площадях маловероятна). Стоимость 1 кв. м помещений подобного типа, как правило, меньше 10-20% стоимости 1-го этажа;
- отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под офисные помещения. Стоимость 1 кв. м общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району. Связано это и с большими размерами площадей, и с техническим состоянием объекта.

На долю офисных помещений приходится 30,0% общего объема рынка коммерческой недвижимости Ульяновска. Наибольший объем предлагаемых на продажу офисных помещений по-прежнему сосредоточен в центральной части города (32,4%). Далее идут Ближнее Засвияжье (22,9%), Дальнее Засвияжье (17,1%), Новый город (7,6%), Север (6,7%), Железнодорожный район (6%), 4-й мкр. (2,9%), Верхняя терраса (2,9%) и Нижняя терраса (1,9%).

Рисунок 4. Структура предложения офисов в сентябре 2016 г. по районам



Источник: статья «Анализ рынка коммерческой недвижимости Ульяновска за 2016 год» от 23 февраля 2017 г. (<https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-za-2016-god>)

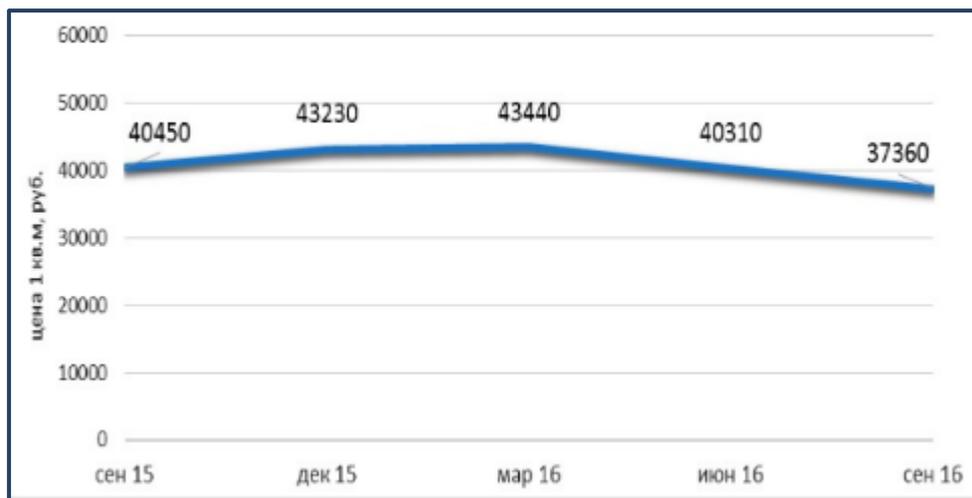
Спрос

Кризисные явления не дают развиваться офисному сектору рынка. Ситуация на рынке такова, что спрос на офисные помещения стремится к минимальным значениям. Новых компаний становится все меньше, действующий бизнес не настроен на расширение, а те компании, у которых есть потребность в офисных помещениях, выбирают скорее аренду, чем покупку недвижимости. Добавим ко всему вышесказанному – недоступность кредитования бизнеса.

Коммерческие условия

По итогам 9 месяцев 2016 г. средняя цена предложения 1 кв. м офисных помещений в г. Ульяновске показала снижение уровня цен с 43 230 рублей до 37 360 рублей или на 13,6%. Если уровень цен на офисную недвижимость в I квартале 2016 г. еще оставался на уровне декабря прошлого года, то во II квартале цены устремились вниз. Результат II квартала: - 7,2%. К концу первого полугодия можно с уверенностью отметить, что рынок коммерческой недвижимости насытился, причем как за счет помещений низкого качества, так и за счет действующего бизнеса. Третий квартал продолжил начатую тенденцию к снижению уровня цен. Падение средней цены 1 кв. м в III квартале составила 7,3%. Если в I полугодии еще можно было говорить о том, что рынок балансирует на достигнутом уровне цен, то в III квартале показатели пошли вниз.

Рисунок 5. Динамика изменения средней цены предложения 1 кв. м общей площади офисных помещений в г. Ульяновске



Источник: статья «Анализ рынка коммерческой недвижимости Ульяновска за 2016 год» от 23 февраля 2017 г. (<https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-za-2016-god>)

По итогам 9 месяцев 2016 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м занимают: 4-й мкр. (44 900 руб./кв. м.), Центр (44 100 руб./кв. м.) и Новый город (42 600 руб./кв. м.). За 9 месяцев 2016 г. средняя цена 1 кв. м. офисных площадей в данных районах показала снижение. Так в Центре снижение составило 12,6%, а в 4-ом мкр – 19,8%. В 4-ом микрорайоне предложение офисной недвижимости крайне ограничено, а уровень цен стремится (и корректируется) к уровню центральной части города. Причина тому – территориальная близость района и высокая стоимость жилья (на уровне центральной части города).

Причина снижения уровня цен в этих районах характерна для всего рынка в целом. А именно – насыщение рынка за счет увеличения объема предложения при крайне ограниченном спросе. Отметим также, что в центре города на рынке есть предложения в цокольных этажах с низкой ценой 1 кв. м (от 11 000 руб./кв. м до 36 000 руб./кв. м), а также достаточно широкий спектр предложений по качеству объектов. Треть всех офисных помещений, выставленных на продажу сосредоточен именно в центральной части города. За 9 месяцев текущего года средняя цена 1 кв. м офисных помещений в Новом городе также снизилась (-13,9%). В районах тройки лидеров уровень цен на офисную недвижимость в хорошем состоянии и с выгодным месторасположением колеблется в пределах 45 000-65 000 руб./кв. м.

Таблица 8. Средняя цена предложения 1 кв. м офисной недвижимости в г. Ульяновске в сентябре 2016 г. (тыс. руб.)

Районы	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0
Север	20,0	33,7	59,4
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0
Железнодорожный район	25,0	36,4	52,6
Ближнее Засвияжье	18,9	33,0	48,3
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0
Нижняя Терраса	20,2	20,6	21,0
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0
Новый город	10,7	42,6	77,5
По городу	10,7	37,4	87,0

Источник: статья «Анализ рынка коммерческой недвижимости Ульяновска за 2016 год» от 23 февраля 2017 г. (<https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-za-2016-god>)

В Северной части города средняя цена 1 кв. м офисных помещений сложилась на уровне 33 700 руб./кв. м, снижение по итогам 9 месяцев года составило 16,1%. Здесь диапазон цен на офисные помещения тоже достаточно широкий – от 20 000 руб./кв. м до 59 400 руб./кв. м. В Ближнем и Дальнем Засвияжье средняя цена предложения 1 кв. м офисных площадей сложилась на уровне 32 000-33 000 руб./кв. м. По итогам полугодия уровень цен в Ближнем Засвияжье незначительно, но все же снизился (-4,5%), а вот в Дальнем Засвияжье падение составило 18,5%. Ситуацию в Ближнем Засвияжье можно охарактеризовать как стагнацию на достигнутом уровне цен с небольшими колебаниями, а вот в Дальнем Засвияжье наблюдалось снижение уровня цен и в I-ом, и во II-ом, и в III квартале (-4,5%). Предложение офисной недвижимости в Киндяковке по-прежнему незначительно. Поэтому даже небольшое увеличение объема предложения дает сдвиг средней цены предложения 1 кв. м. Этим объясняется скачок уровня цен в III квартале. Предложение офисной недвижимости на Нижней и Верхней террасе единичны и достаточно редки.

Прогноз

В целом, прошедший 2016 г. характеризуется общей тенденцией к снижению уровня цен. Основные причины развития сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска остаются прежними: сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения населения приводит к уменьшению оборота розничной торговли, оборота общественного питания, а значит спрос на рынке коммерческой недвижимости будет продолжать снижаться.

Но, наряду с негативными моментами, есть и положительная динамика — количество коммерческих организаций медленно, но все же растет (+3,2%). Этот факт дает надежду на улучшение спроса на рынке коммерческой недвижимости.

Источник: статья «Анализ рынка коммерческой недвижимости Ульяновска за 2016 год» от 23 февраля 2017 г. (<https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-za-2016-god>)

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам -

выбираются объекты-аналоги, максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- местоположение (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- общая площадь;
- выбираются объекты-аналоги, по которым получается наименьшая общая валовая коррекция.

Таблица 9. Весь объем доступных Оценщику данных о продаже офисных помещений

№	Адрес	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	г. Ульяновск, пр. Ульяновский, 28	86,00	Торгово-офисное помещение, 1-ый этаж, разделено перегородками на три комнаты, сан. узел, отдельный вход, ремонт	5 100 000,00	59 302,33	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_635417685	Сергей Юрьевич, тел. +7-927-270-65-54	Аналог
2	г. Ульяновск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 16	52,00	Коммерческое помещение в жилом доме. Зал и два кабинета. Имеется пандус, рольставни. Пешеходная зона. Большая парковка. Ранее был салон красоты. Есть документы для оформления кредита. Реальному покупателю - реальная скидка. Уютный офис в центре спального района.	2 750 000,00	52 884,62	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_511406329	Андрей, тел. +7-963-234-80-33	Аналог
3	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 31	100,00	Продается удобное помещение, отдельный вход, первая линия на оживленной улице, есть место для парковки. Общая площадь - 100 кв. м. Сделан евроремонт. Сигнализация, видеонаблюдение, интернет, телефон, вентиляция, кондиционер. Есть кухня, туалет. Подходит под медцентр, салон красоты, офис, банк, магазин, кофейню и т.д. Есть место для рекламы и для летней зоны кафе.	7 900 000,00	79 000,00	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-181903513	Максим, тел. +7-967-716-21-10	Аналог
4	г. Ульяновск, ул. Якурнова, д. 10	182,00	Продается помещение 182 кв. м., 1-й этаж новостройки, отличный ремонт, два отдельных входа (два крыльца), одно помещение 76 кв. м с отдельным входом, второе помещение общей площадью 106 кв. м с отдельным входом, возможна продажа вместе с арендаторами. Можно использовать как торговое помещение, студии-салоны красоты, рестораны-бары, офисно-преподавательские центры и т.д.	9 800 000,00	53 846,15	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-176406848	Юлия, тел. +7-962-633-85-50	Аналог

№	Адрес	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
5	г. Ульяновск, ул. Промышленная, д. 66	90,00	Преимущества данного помещения: расположено на 1 этаже; имеет отдельный вход, собственное крыльцо; выход на оживлённую улицу; в непосредственной близости к рынку в самом густонаселённом районе города; полностью оборудовано по офис банка; небольшим косметическим ремонтом можно переформить под Ваш стиль; собственный санузел; есть второй выход; кассовый узел (две кассы), два помещения для клиентов, кабинет управляющего, серверная; десятилетняя история нахождения дополнительного офиса банка в данном помещении, доверие старых клиентов; доброжелательный арендодатель; без комиссий, аренда от собственника; наработанная аудитория лояльных клиентов! Всяческая помощь в поиске арендатора приветствуется. Ценник обсуждаю. Дальнее Засвияжье. Счетчики имеются. Прошу делать письменные предложения. Вотсап. Смс.	5 500 000,00	61 111,11	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_1185443295	Артур, тел. +7-902-356-83-22	Не является аналогом, так как содержит встроенное банковское оборудование
6	г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.11	260,00	Отдельно стоящее здание, 260 кв. м, земельный участок 450 кв. м, первая линия, требует отделки. Хорошо подойдет под офис, представительство банка и т.д.	13 000 000,00	50 000,00	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_260_kv_m_ul_krasnoarmeyskaya_d.11_149447321	Максим, тел. +7-908-479-31-04	Не является аналогом, так как является отдельно стоящим зданием с относящимся к нему земельным участком
7	г. Ульяновск, проспект Гая, д. 1, корп. 1	138,00	Продам встроенно-пристроенное помещение свободного назначения, общая площадь 138 кв. м, на 1 этаже и цоколе жилого девятиэтажного панельного дома. Помещение с отделкой и в собственности. 3 отдельных входа, объект обеспечен всеми	5 000 000,00	36 231,88	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_138_m_853608703	Агентство «Магазин Новостроек», тел. +7-905-349-35-46	Не является аналогом. Помещение отдано под долгосрочную аренду.

№	Адрес	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
			необходимыми центральными коммуникациями! В настоящее время функционирует продовольственный магазин. Проходное место! Хорошее техническое состояние. Здание окружают многоэтажные дома. Входная группа находится вдоль проезжей и проходной улицы. Помещение подойдет для медицинского центра, офиса, салона, магазина, пиццерии, детского центра. Парковка общая. Исключительное предложение для Вашего бизнеса!					
8	г. Ульяновск, ул. Кролюницкого, д. 15А	36,00	Помещение новое, после ремонта, санузел, отдельный вход, паркинг, торг уместен. Возможна аренда, обмен.	1 200 000,00	33 333,33	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_1036262771	Андрей, тел. +7-903-337-16-11	Не является аналогом. Продается с мебелью.
9	г. Ульяновск, ул. Ленина-12 Сентября	183,00	Продаётся офисное помещение. Евроремонт. Охрана. Домофон. Автономное отопление. С действующими арендаторами. Рассмотрим варианты обмена. Возможен торг.	7 500 000,00	40 983,61	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_654424165	Агентство «СимбирскРиэлтЦентр», тел. +7-905-349-27-14	Не является аналогом. Помещение отдано под долгосрочную аренду.
10	г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 36	72,60	Продажа подобных торгово-офисных помещений- редкость! Предлагаем Вашему вниманию торгово-офисные помещения для ценителей красоты и уюта в сердце Ульяновска, по специальной цене! Купив торгово-офисные помещения до 15 мая 2017 года, Вы экономите 800 000 рублей и получаете офисную мебель в подарок!	4 770 000,00	65 702,48	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72.6_m_913255137	Руслан, тел. +7-902-355-25-22	Не является аналогом. Продается с мебелью.

Источник: открытые информационные источники

Средняя стоимость 1 кв. м офисных помещений в г. Ульяновске составляет 53 239,55 руб./кв. м при диапазоне цен от 33 333,33 руб./кв. м до 79 000,00 руб./кв. м. Проанализировав предложения на рынке офисных помещений, Оценщик пришел к выводу, что объекты №№ 1-4 будут отобраны Оценщиком в качестве объектов-аналогов.

Объект оценивается исходя из наиболее эффективного использования в качестве офиса, альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 4 Отчета).

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

В данном разделе Отчета представлен перечень ценообразующих факторов (элементов сравнения), использовавшихся при определении справедливой стоимости Объекта оценки. Обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов, по которым необходимо введение корректировок при дальнейшем расчете справедливой стоимости Объекта оценки, представлено в п. 5.2.3 данного Отчета.

Таблица 10. Анализ влияния ценообразующих факторов для офисных помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем, целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Наличие ограничений (обременений) может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемые ценообразующие факторы характеризуют различие привлекательности офисной недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, доступности остановок общественного транспорта и престижности района при прочих равных условиях
	Территориально-экономическая зона	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным для торговых и офисных объектов. Влияние данного фактора может быть значительным.
Физические характеристики объекта	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Вид и состояние отделки	Цены предложений офисных помещений могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают качественную и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.
	Этаж расположения	Данный фактор может оказывать существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости, так как наиболее привлекательным этажом расположения для коммерческих объектов является первый
	Отдельный вход с улицы	Помещения с отдельным входом обычно дороже, чем без него. Степень влияния зависит от конкретных условий.
	Наличие парковки	Для коммерческих объектов наличие прилегающей парковки является важным фактором, влияние которого может быть значительным
Экономические характеристики объекта	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период рыночной и договорной ставок аренды.
	Расходы по содержанию	Размер эксплуатационных расходов (коммунальных платежей и расходов на управление и обслуживание объекта) отличается в объектах разного класса. Поэтому необходимо учитывать, что потенциальному покупателю выгоднее приобрести помещение, расходы по обслуживанию которого ниже, чем у аналогичного по другим параметрам помещения. Степень влияния данного фактора обуславливается расходами, которые несет собственник объекта.
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой тем или иным использованием. При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие оборудования, мебели и т.п.	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения объекта недвижимости
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов)

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

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

- Внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости, можно условно разделить на: политические, экономические, социальные. Анализ современной глобальной политической обстановки в стране и мире свидетельствует о росте нестабильности. Нарастанию напряженности способствует расширение масштабов терроризма и радикального экстремизма, усиление кризисных явлений в международной экономике и т. д. В этих условиях усиливается фактор неопределенности, обусловленный нестабильностью политической обстановки.
- Индекс ВВП в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 99,80%.
- Индекс промышленного производства в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,8%, в I квартале 2017 г. - 100,1%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2017 г. составил 407,1 млрд рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 г., в I квартале 2017 г. - 995,3 млрд рублей, или 95,7%. В марте 2017 г. построено 72,4 тыс. новых квартир, в I квартале 2017 г. - 205,2 тыс. новых квартир.
- В марте 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,0%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2017 г., по оценке, составила 37 640 рублей по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. выросла на 5,8%, в I квартале 2017 г. - на 6,6%.
- Индекс промышленного производства по полному кругу организаций-производителей г. Ульяновска составляет 118,7%, к январю-марту 2016 г. составил 109,1%.
- В I квартале 2017 г. предприятиями и организациями Ульяновской области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «строительство» на 4 233,3 млн руб., или 69,9% к I кварталу 2016 г.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2017 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, по отношению к марту 2016 г. – 108,8%.
- Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций за февраль 2017 г. составила 24 069,2 руб. (к февралю 2016 г. – 104,5%), а реальная, исчисленная с учетом индекса потребительских цен, к февралю 2016 г. – 99,2%.
- Таким образом, социально-экономическая ситуация в Ульяновской области сопоставима со среднероссийской по основным показателям.
- Оцениваемый объект по типу относится к искусственному, завершённом строительством объекту. По назначению объект является коммерческим и относится к сегменту офисной недвижимости. По типу использования объект является инвестиционным, расположен в черте города. Согласно классификации, приведенной в п. 3.2 настоящего Отчета, оцениваемый объект относится к классу Е, так как отвечает требованиям для данного класса (местоположение, состояние, конструктивно-планировочные решения и др.).

- На долю офисных помещений приходится 30,0% общего объема рынка коммерческой недвижимости Ульяновска. Наибольший объем предлагаемых на продажу офисных помещений по-прежнему сосредоточен в центральной части города (32,4%). Далее идут Ближнее Засвияжье (22,9%) и Дальнее Засвияжье (17,1%).
- Спрос на офисные помещения стремится к минимальным значениям. Новых компаний становится все меньше, действующий бизнес не настроен на расширение, а те компании, у которых есть потребность в офисных помещениях, выбирают скорее аренду, чем покупку недвижимости.
- По итогам 9 месяцев 2016 г. средняя цена предложения 1 кв. м офисных помещений в г. Ульяновске показала снижение уровня цен с 43 230 рублей до 37 360 рублей или на 13,6%.
- По итогам 9 месяцев 2016 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м занимают: 4-й мкр. (44 900 руб./кв. м.), Центр (44 100 руб./кв. м.) и Новый город (42 600 руб./кв. м.). В центре города на рынке есть предложения в цокольных этажах с низкой ценой 1 кв. м (от 11 000 руб./кв. м до 36 000 руб./кв. м), максимальная цена составляет 87 000 руб./кв. м.
- Средняя стоимость 1 кв. м офисных помещений в г. Ульяновске согласно выборке, собранной Оценщиком, составляет 53 239,55 руб./кв. м и варьируется от 33 333,33 руб./кв. м до 79 000,00 руб./кв. м.
- Прошедший 2016 г. характеризуется общей тенденцией к снижению уровня цен. Основные причины развития сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска остаются прежними: сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения населения приводит к уменьшению оборота розничной торговли, оборота общественного питания, а значит спрос на рынке коммерческой недвижимости будет продолжать снижаться.
- Основными факторами, влияющими на стоимость Объекта оценки, являются местоположение и его физические характеристики (площадь, этаж расположения, состояние и качество отделки). Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объекта.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная продуктивность.

Рисунок 6. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости встроенного нежилого помещения. Согласно п. 17 ФСО № 7, «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Таким образом, в настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования оцениваемого помещения проводится Оценщиком с учетом фактического использования других частей многоквартирного жилого дома.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных четырех критериях. Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ по всем категориям.

Физическая осуществимость. В связи с тем, что Объект оценки расположен на мансардном этаже жилого дома, использование его в качестве торгового объекта или помещения для оказания услуг затруднительно. Использование Объекта оценки в качестве производственно-складского помещения нецелесообразно ввиду малой площади объекта и его расположения в жилом доме. По мнению Оценщика, целесообразно использовать нежилое помещение под офисные цели.

Юридическая правомочность. Согласно свидетельству о государственной регистрации права оцениваемый объект может использоваться в качестве помещения нежилого назначения. По данным Заказчика оцениваемый объект будет использоваться в качестве офисного помещения после проведения необходимых ремонтных работ, однако использование в качестве торговых и складских помещений также возможно с юридической точки зрения.

Финансовая оправданность. Проанализировав рынок коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что торговое помещение не принесёт доход больше, чем офисное в связи с большим числом конкурирующих объектов, а также в связи с тем, что оцениваемое

помещение находится на мансардном этаже, следовательно, проходимость в таком помещении будет невысокая, что снизит стоимость недвижимости. Использование помещения под складские цели невозможно в связи с малой величиной площади, низким уровнем арендных ставок, а также затруднительно отгружать и грузить товары на мансардном этаже. С точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую возможность использования данного объекта недвижимости, использование его как офисного помещения обеспечит максимальную доходность.

Максимальная продуктивность. Из выше сказанного следует, что максимально эффективное использование Объекта оценки – в качестве офисного помещения.

Вывод: Объект оценки – нежилое помещение на мансардном этаже. Исходя из местоположения Объекта оценки, назначения, прилегающих объектов, наиболее эффективным будет использование в качестве офисного объекта после проведения ремонтных работ. Также данное использование обосновано с правовой точки зрения, физически осуществимо, реализует потенциал местоположения объекта, обеспечивая максимальный денежный поток от использования объекта и, соответственно, лучший финансовый результат.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ

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

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать, или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой

стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или

актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - ✚ процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - ✚ подразумеваемая волатильность;
 - ✚ кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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.

5.1.4 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 **доходный подход** – это 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 (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** – это 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 (пункты 18 – 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к

одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего Отчета применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

5.2.1 ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

В соответствии с п. 12 ФСО № 1, рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_0 = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_0 - справедливая стоимость оцениваемого объекта;
- n - количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость оцениваемого объекта.

Рыночный (сравнительный) подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить достоверные, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотношения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и рыночному (сравнительному) подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи офисной недвижимости г. Ульяновска позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта (офисного помещения) и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Расчет методом валового рентного мультипликатора имеет более высокую погрешность расчета и не использовался в связи с тем, что на дату оценки имеется достаточное количество информации для метода сравнения продаж.

5.2.2 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения Объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - экономические характеристики;
 - вид использования и (или) зонирование;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение объекта») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Последовательные поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости².

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст. 435 ГК РФ). Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить

² Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.

Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующей таблице. Полный объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах, а также правила их отбора представлены в пункте 3.3 Отчета. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, подбирались схожими по основным ценообразующим факторам и представлены в нижеследующей таблице.

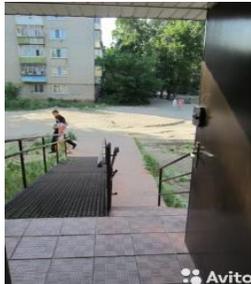
Таблица 11. Характеристики объектов-аналогов³

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют				
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют				
Условия рынка	Время продажи	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4	г. Ульяновск, пр. Ульяновский, 28	г. Ульяновск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 16	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 31	г. Ульяновск, ул. Якурнова, д. 10
	Территориально-экономическая зона	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр административных районов города	Спальный микрорайон высотной застройки
	Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м	203,20	86,00	52,00	100,00	182,00
	Вид и состояние отделки	Без отделки	Стандартный ремонт в хорошем состоянии			
	Этаж расположения	Мансардный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
	Отдельный вход с улицы	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

³В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Расходы по содержанию	Жилищно-коммунальные услуги и налоги	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		5 100 000,00	2 750 000,00	7 900 000,00	9 800 000,00
	НДС	Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Источники информации	Интернет источник		https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_635417685	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_511406329	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-181903513	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-176406848
	Контактные данные		Сергей Юрьевич, тел. +7-927-270-65-54	Андрей, тел. +7-963-234-80-33	Максим, тел. +7-967-716-21-10	Юлия, тел. +7-962-633-85-50
Текст объявления			Торгово-офисное помещение, 1-ый этаж, разделено перегородками на три комнаты, сан. узел, отдельный вход, ремонт	Коммерческое помещение в жилом доме. Зал и два кабинета. Имеется пандус, рольставни. Пешеходная зона. Большая парковка. Ранее был салон красоты. Есть	Продается удобное помещение, отдельный вход, первая линия на оживленной улице, есть место для парковки. Общая площадь - 100 кв. м. Сделан евроремонт.	Продается помещение 182 кв. м, 1-й этаж новостройки, отличный ремонт, два отдельных входа (два крыльца), одно помещение 76 кв. м. с отдельным входом, второе помещение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			<p>документы для оформления кредита. Реальному покупателю - реальная скидка. Уютный офис в центре спального района.</p>	<p>Сигнализация, видеонаблюдение, интернет, телефон, вентиляция, кондиционер. Есть кухня, туалет. Подходит под медцентр, салон красоты, офис, банк, магазин, кофейню и т.д. Есть место для рекламы и для летней зоны кафе.</p>	<p>общей площадью 106 кв. м с отдельным входом, возможна продажа вместе с арендаторами. Можно использовать как торговое помещение, студии-салоны красоты, рестораны-бары, офисно-преподавательские центры и т.д.</p>
<p>Информация, полученная в ходе интервьюирования</p>		<p>Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Стоимость без НДС. В помещении стандартная отделка в хорошем состоянии. Выход на красную линию отсутствует (вход с торца здания). Стихийная парковка. Встроенная мебель и оборудование отсутствуют.</p>	<p>Стоимость не включает НДС. Стандартный ремонт в хорошем состоянии. Встроенная мебель и оборудование отсутствуют. Выход на красную линию отсутствует. Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Имеется отдельный вход. Помещение располагается на 1 этаже.</p>	<p>Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены. Скидка на торг предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Помещение располагается на цокольном этаже. Стоимость указана с НДС. Встроенное оборудование и мебель отсутствуют. Отделка - стандартный ремонт в хорошем состоянии.</p>	<p>Право собственности, ограничения (обременения) не выявлены. Скидка на торг предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Стоимость без НДС. Стихийная парковка. Отсутствует мебель и встроенное оборудование. Выход на красную линию отсутствует. Отделка - стандартный ремонт в хорошем состоянии.</p>

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<p>Фотографии объекта</p>		  	  	  	

Источник: открытые информационные источники

5.2.3 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам Объекта оценки с помощью внесения корректировок.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, принадлежат своим владельцам на праве собственности, оцениваемый объект принадлежит своим владельцам на праве общей долевой собственности⁴, корректировка не вводилась.

При расчете рыночной стоимости прав на оцениваемый объект ограничения (обременения) права не учитываются⁴. Ограничения (обременения) прав на объекты-аналоги не выявлены. Таким образом, корректировка не вводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемый объект в целях расчёта справедливой стоимости, продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;

⁴ Подробно в разделе 1.4.2 Отчета

- ♦ оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам, так как происходит постоянно изменения рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

При использовании цен предложений в расчеты требуется включить корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК - 2017), март 2017 г. Общества с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 12. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ (фрагмент таблицы)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК - 2017), март 2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта, когда объект имеет невыгодное местоположение,

большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

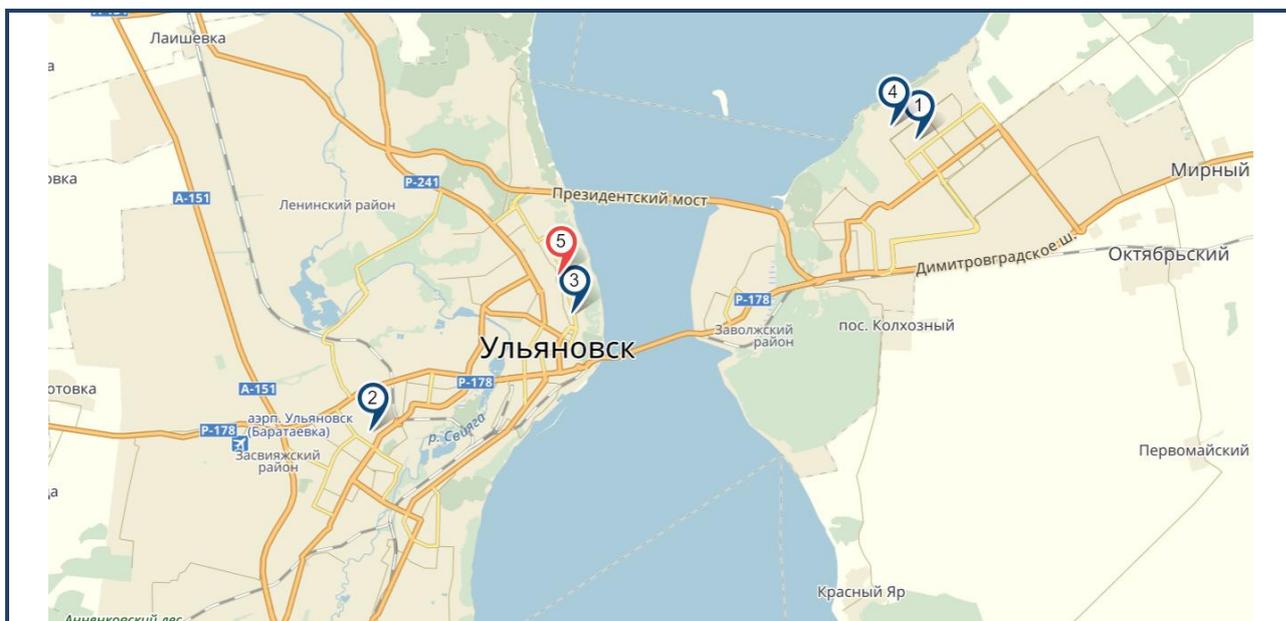
Корректировка на торг была принята как среднее значение для средних городов по офисным объектам в марте 2017 г. и составила 11,67%, так как по количеству населения г. Ульяновск относится к средним городам и не выявлено причин для введения минимальной или максимальной скидки.

5. Местоположение объекта

Адрес расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения Объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 7. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: <https://constructor.maps.yandex.ru>, 1 – 4 обозначены объекты-аналоги, 5 – оцениваемое помещение

Территориально-экономическая зона

Территориально-экономическая зона г. Ульяновска определялась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г., табл. 21.

Таблица 13. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Согласно классификации экономических зон данного издания, Объект оценки и объекты-аналоги №№1 и 4 расположены в «спальных микрорайонах высотной застройки», тогда как объект-аналог № 3 расположен в зоне «центры административных районов города», а объект-аналог №2 расположен в зоне «спальных микрорайонов среднеэтажной застройки». Таким образом, размер корректировки на экономическую зону составит:

- для объекта-аналога № 3: $0,78/0,87 - 1 = -10,34\%$;
- для объекта-аналога №2: $0,78/0,71 - 1 = 9,86\%$.

Для объектов-аналогов №№1 и 4 корректировка не требуется.

Выход на красную линию

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация снижает коммерческую привлекательность объекта.

Оцениваемый объект не имеет выхода на красную линию так же, как и подобранные объекты-аналоги №№1, 2, 4, для данных объектов корректировка не требуется.

Отобранный объект-аналог №3 имеет выход на красную линию. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 14. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога № 3 составил: $0,79-1= - 21,00\%$.

6. Физические характеристики объекта

Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку). При проведении оценки недвижимости с использованием рыночного (сравнительного) подхода возможно применение объектов-аналогов, различающихся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости с возрастанием площади в определенном сегменте объектов. Таким образом, стоимость объекта может значительно зависеть от его площади.

Площадь оцениваемого объекта составляет 203,20 кв. м. Площадь отобранных объектов-аналогов различна и находится в диапазоне от 52,00 кв. м до 182,00 кв. м, требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 15. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Корректировка была рассчитана согласно коэффициентам для соответствующих площадей, выраженная в процентах. Ниже в таблице представлен расчет корректировки на площадь.

Таблица 16. Корректировка на площадь

Объект	Площадь, кв. м	Диапазон площадей, кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый объект	203,20	от 100 до 250	-
Объект-аналог № 1	86,00	до 100	-7,00%
Объект-аналог № 2	52,00	до 100	-7,00%
Объект-аналог № 3	100,00	от 100 до 250	0,00%
Объект-аналог № 4	182,00	от 100 до 250	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. Оцениваемое помещение не имеет отделки. Все объекты-аналоги имеют состояние отделки, квалифицируемое, как «стандартный ремонт», поэтому Оценщик решил скорректировать данные объекты-аналоги на состояние отделки.

Учитывая разницу в качестве отделки объекта недвижимости по сравнению с качеством отделки аналогов, величина поправки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций г. Ульяновска (цены определены по данным указанных ниже сайтов и интервьюированию специалистов компаний).

Таблица 17. Определение среднего значения стоимости ремонта для офисных помещений в г. Ульяновске

№ п/п	Наименование организации/контакты	Стоимость 1 кв. м стандартного ремонта с учетом материалов, руб.
1	Компания «Ремонт 73», г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22, тел. +7 (842) 292-39-93 (http://remont73.ru/)	6 000,00
2	Компания «Саныч и Иваныч», г. Ульяновск, тел. +7 (842) 270-24-45 (http://remont-ul73.ru/)	6 000,00
3	Компания «Мастерок», г. Ульяновск, тел. +7 (927) 820-32-12 (http://masterok73.ru/remont-kvartir-v-ulyanovske/kapitalnyj-remont)	6 500,00
Средняя цена ремонта		6 166,67

Источник: данные из открытых информационных источников

Корректировка на вид и состояние отделки рассчитывается как отношение стоимости ремонта к стоимости объекта-аналога до введения корректировки.

Таблица 18. Корректировка на вид и состояние отделки

Наименование объекта	Вид и состояние отделки	Стоимость ремонта 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м до введения корректировки, руб. за кв. м	Размер корректировки, %
Объект оценки	Без отделки	–	–	–
Объект-аналог №1	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	6 166,67	52 381,74	-11,77%
Объект-аналог №2	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	6 166,67	46 712,98	-13,48%
Объект-аналог №3	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	6 166,67	59 136,19	-10,43%
Объект-аналог №4	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	6 166,67	47 562,31	-12,97%

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Важным фактором для коммерческих объектов является этаж расположения. Для торговых и

офисных объектов наиболее выгодным по расположению является 1 этаж. Оцениваемый объект расположен на мансардном этаже. Объекты-аналоги №№1, 2 и 4 расположены на 1 этаже, объект-аналог №3 – на цокольном этаже. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 19. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на этаж расположения

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 20. Корректировка на этаж

Наименование объекта	Этаж расположения	Индекс	Размер корректировки, %
Объект оценки	Мансардный	1,00	–
Объект-аналог №1	1	0,87	-13,00%
Объект-аналог №2	1	0,87	-13,00%
Объект-аналог №3	Цокольный	1,06	6,00%
Объект-аналог №4	1	0,87	-13,00%

Источник: расчеты Оценщика

Отдельный вход с улицы

Отобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход с улицы, оцениваемое помещение не оборудовано отдельным входом с улицы. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 21. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на наличие отдельного входа с улицы

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таким образом, корректировка для всех отобранных объектов-аналогов составила $0,86-1= -14,00\%$.

Наличие парковки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют наземную стихийную парковку. Корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики**Наличие долгосрочных договоров аренды**

У оцениваемого объекта отсутствуют долгосрочные договоры аренды. У подобранных объектов-аналогов долгосрочные договоры аренды также не выявлены, корректировка не требуется.

Расходы по содержанию

В большинстве случаев размер корректировки по данному параметру определить практически невозможно ввиду информационной закрытости рынка недвижимости и отсутствия подробной информации. Однако следует отметить, что об уровне расходов объекта, качестве управления им и надежности арендаторов можно судить по косвенным признакам, например, принадлежности объекта к тому или иному классу. В пределах одного класса, объекты, имеющие схожее местоположение, имеют незначительные отклонения в экономических характеристиках, не влияющие значительно на стоимость объекта. Исходя из данных факторов Оценщик допускает, что расходы у оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от оцениваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Наиболее эффективное использование для Объекта оценки и объектов-аналогов – в качестве офисного помещения, так как отсутствует отдельный вход, и помещение расположено на мансардном этаже. Объекты-аналоги представляют собой помещения свободного назначения, которые могут использоваться не только как офисные, ввиду того, что оборудованы отдельными входами и расположены на первых и цокольном этажах, но так как выше Оценщик ввел корректировки на этаж, отдельный вход, то введение корректировки на использование для объектов-аналогов не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или технику. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлено, корректировка не вводилась.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики, влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁵.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- \bar{x} – среднее значение,
- σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации для объектов-аналогов, подобранных для оцениваемого помещения

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	28 950,14
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	351 873,29
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	593,19
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	2,05%

Источник: расчёты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемой квартиры составил 2,05%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между

⁵ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта.

5.2.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Таблица 23. Расчёт справедливой стоимости оцениваемого помещения

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		5 100 000,00	2 750 000,00	7 900 000,00	9 800 000,00
Общая площадь	кв. м	203,20	86,00	52,00	100,00	182,00
Цена предложения	руб./кв. м		59 302,33	52 884,62	79 000,00	53 846,15
НДС		Расчет ведется без учета НДС	Не включен	Не включен	Включен	Не включен
Скорректированная цена	руб./кв. м		59 302,33	52 884,62	66 949,15	53 846,15
Передаваемые имущественные права		Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			59 302,33	52 884,62	66 949,15	53 846,15
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют				
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		59 302,33	52 884,62	66 949,15	53 846,15
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют				
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		59 302,33	52 884,62	66 949,15	53 846,15
Условия рынка						
Время продажи		Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		59 302,33	52 884,62	66 949,15	53 846,15
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-11,67%	-11,67%	-11,67%	-11,67%
Скорректированная цена	руб./кв. м		52 381,74	46 712,98	59 136,19	47 562,31
Местоположение объекта						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес расположения		г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4	г. Ульяновск, пр. Ульяновский, 28	г. Ульяновск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 16	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 31	г. Ульяновск, ул. Якурнова, д. 10
Территориально-экономическая зона		Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Центр административных районов города	Спальный микрорайон высотной застройки
Величина поправки	%		0,00%	9,86%	-10,34%	0,00%
Выход на красную линию		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	-21,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Площадь	кв. м	203,20	86,00	52,00	100,00	182,00
Величина поправки	%		-7,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Без отделки	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	Стандартный ремонт в хорошем состоянии	Стандартный ремонт в хорошем состоянии
Величина поправки	%		-11,77%	-11,66%	-9,21%	-11,45%
Этаж расположения		Мансардный этаж	1 этаж	1 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
Величина поправки	%		-13,00%	-13,00%	6,00%	-13,00%
Отдельный вход с улицы		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Парковка		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы по содержанию		Жилищно-коммунальные услуги и налоги	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим	Сопоставим
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-45,77%	-35,80%	-48,56%	-38,45%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		28 405,28	29 989,06	30 422,14	29 273,47
Выводы						
Общая валовая коррекция			57,44	69,01	73,44	51,64
Весовой коэффициент			0,2572	0,2419	0,2360	0,2649
Средневзвешенная справедливая стоимость без учета НДС	руб./кв. м		28 928,24			
Площадь Объекта оценки	кв. м		203,20			
Справедливая стоимость Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу без НДС	руб.		5 878 218,37			

Источник: расчеты Оценщика

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

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что Объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1. По доходному и затратному подходам недостаточно данных для их реализации, также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

В нижеследующей таблице представлен расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.

Таблица 24. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 203,20 кв. м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, руб.	5 878 218,37	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей	5 878 000		

Источник: расчеты Оценщика

Полученный результат (стоимость одного квадратного метра) отличается от средних значений цен рынка офисной недвижимости, анализ которого представлен в пункте 3.3 данного Отчета, что связано с тем, что оцениваемое помещение располагается в спальном районе, на мансардном этаже, не имеет отдельного входа с улицы, не расположено на красной линии, не имеет отделки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ) (в действующей редакции);
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05 августа 2000 г. №117-ФЗ) (в действующей редакции);
3. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ (ред. от 03 июля 2016 г.) «Об инвестиционных фондах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 января 2017 г.);
4. А. Н. Асаул «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 г.;
5. Грибовский С. В., Оценка стоимости недвижимости. Москва. Издательство: Маросейка, 2009 г.;
6. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
7. Другие нормативные акты и издания методической литературы, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Понятие	Определение	Источник
Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков	ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФСО № 3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет	п. 3 ФСО № 3
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте	п. 3 ФСО № 1
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки	п. 8 ФСО № 1
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки	п. 3 ФСО № 2
Результат оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 4 ФСО № 2
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки	п. 4 ФСО № 1
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> ♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ♦ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ♦ платеж за объект оценки выражен в денежной форме 	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ

Понятие	Определение	Источник
Инвестиционная стоимость	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 7 ФСО № 2
Кадастровая стоимость	Стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 2
Стоимость объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	п. 5 ФСО № 1
Итоговая величина стоимости	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	п. 6 ФСО № 1
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией	п. 7 ФСО № 1
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке	п. 7 ФСО № 1
Рыночный (сравнительный) подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами	п. 12 ФСО № 1
	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес	Приложение А IFRS 13
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки	п. 15 ФСО № 1
	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм	Приложение А IFRS 13
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	п. 18 ФСО № 1
	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения)	Приложение А IFRS 13
Существенное отличие промежуточного результата оценки	Отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)	п. 25 ФСО № 1
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	п. 10 ФСО № 1
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	п. 9 ФСО № 1
Экспертиза отчета	Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в	ст. 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ

Понятие	Определение	Источник
	случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.	
Право собственности (содержание права собственности)	<p>1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. 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.</p>	ст. 209 Гражданского кодекса РФ
Ограничения (обременения)	<p>Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других).</p> <p>Данное определение приведено для недвижимого имущества, для движимого имущества в законодательстве не существует подобного определения, в связи с этим Оценщик использует данное определение применительно к любым объектам оценки.</p>	Методическая литература
Объект оценки при оценке стоимости недвижимости	Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.	п. 4 ФСО № 7
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)	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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.	ст. 130 Гражданского кодекса РФ
Договор аренды	По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование	ст. 606 Гражданского кодекса РФ
Наиболее эффективное использование	Такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО № 7
Затраты на создание объектов капитального строительства	Сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	п. 24 ФСО № 7
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки	п. 9 IFRS 13
	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или	п. 24 IFRS 13

Понятие	Определение	Источник
	наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.	
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки	п. 76 IFRS 13
Исходные данные Уровня 2	Те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1	п. 81 IFRS 13
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства	п. 86 IFRS 13
Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе	Приложение A IFRS 13
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО	Приложение A IFRS 13
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат	Приложение A IFRS 13

Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» сентября 2013г.

№ 370

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

КАЛУЖСКИХ ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ

Московская область, г. Красногорск, в/г Павшино, д. 3, кв. 25
Паспорт 46 04 №728964 выдан Красногорским УВД Московской области 05.05.2003г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



ООО «Активные Бизнес Консультации»

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

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

06.03.2017г. № 2859-В/2017

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу ООО «Активные Бизнес Консультации» о том, что **Калужских Денис Владимирович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «06» сентября 2013 года за регистрационным номером 370.

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Каюрова



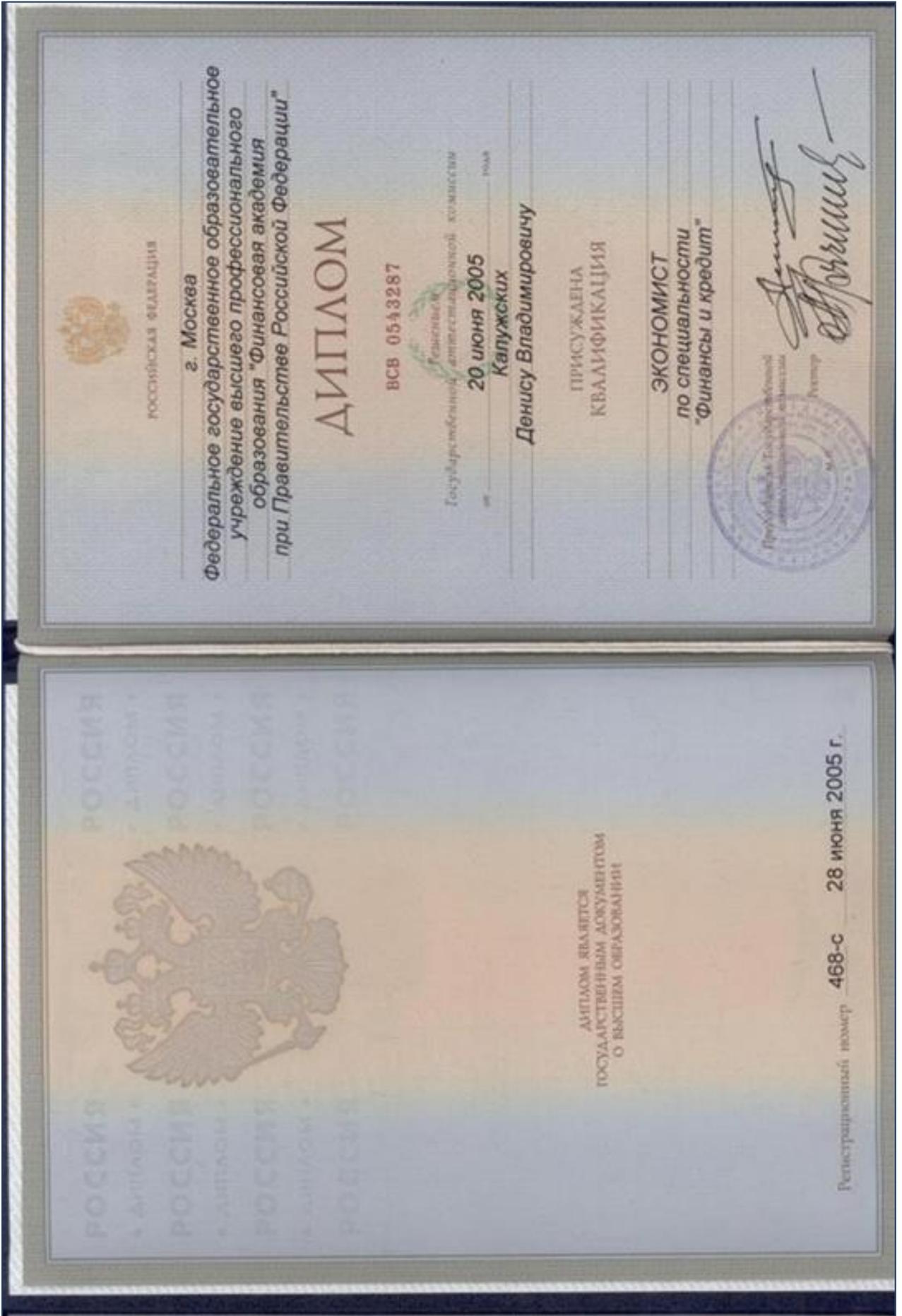
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

У 004298

141006 Московская область, «Митяиха, Широкотовой пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7034, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1027900173154 Лицензия ЦБ РФ С № 3517-50, Д № 3517-50

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№660 18	ООО-004298/17
		Дата выдачи	«17» января 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «17» января 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Калужских Денис Владимирович		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непропорциональных ошибок, грубых (которые по настоящему договору являются нарушением Страхователем требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (лицом, находящимся в штате страхователя) и который привел к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (лицом) в результате нарушения Страхователем (лицом, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	Отсутствует		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	11 500,00 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	18.01.2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с «08» февраля 2017г. по «07» февраля 2018г.		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «17» января 2017 г. 		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
<p>ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала О.Ю. Гилева МП Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г.</p>	<p>Калужских Денис Владимирович  Д.В. Калужских</p>		





141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

У 0021702

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000200/16
		Дата выдачи	03.08.2016 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации» (ООО «Активные Бизнес Консультации»)		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно до 05.08.2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 8 0 8 2 0 1 6 по 1 7 0 8 2 0 1 7		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шарапавский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Активные Бизнес Консультации» Генеральный директор		
 И.п. Новиков Р.С. / по Доверенности № 2016-06/28-31 от «28» июня 2016 г.	 Калужских Д.В./ "в соответствии с Уставом"		
			



Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах, подобранных для оценки помещения в рамках
рыночного (сравнительного) подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_635417685

Помещение свободного назначения, 86 м²
№ 635417685, размещено 2 мая в 13:37 2063 (+17)

5 100 000 ₽

8 927 270-65-54

Написать сообщение

Агентство
ООО "Жемчужина Поволжья"
Подтвержден
На Avito с февраля 2012

Контактное лицо
Сергей Юрьевич

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Пр. Ульяновский, 28

Помещение свободного назначения, 86 м² 5 100 000 ₽ Сергей Юрьевич 8 927 270-65-54 Написать сообщение

Площадь: 86 м²

Адрес: Ульяновск, р-н Заволжский, Пр. Ульяновский, 28 [Посмотреть карту](#)

Торгово-офисное помещение, 1-ый этаж, разделено перегородками на три комнаты, сан. узел, отдельный вход, ремонт.

Контактное лицо
Сергей Юрьевич

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Пр. Ульяновский, 28

ROZETKA интернет-супермаркет

Дефлекторы окон Toyota Auris
603 € [Купить](#)

Аналог № 2

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_511406329
https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_511406329

кие мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт | База данных по курс | Публичная кадастро

★ Офисное помещение, 52 м²

№ 511406329, размещено 15 апреля в 22:16 👁 357 (+5)

2 750 000 ₽

Купить в кредит



8 963 234-80-33

Агентство

Алёна

Подтверждён

На Avito с октября 2013

Контактное лицо

Андрей

Адрес

Ульяновская область, Ульяновск р-н

Засвияжский, ул. Бодана

Хмельницкого 16



Площадь: 52 м²



Контейнеры под склад 24ч.

brand-container.ru

Реклама

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_511406329

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадастро

★ **Офисное помещение, 52 м² 2 750 000 ₽**

Андрей 8 963 234-80-33

Адрес: Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Богдана Хмельницкого 16

Скрыть карту



Коммерческое помещение в жилом доме. Зал и два кабинета. Имеется пандус, рольставни. Пешеходная зона. Большая парковка. Ранее был салон красоты. Есть документы для оформления кредита. Реальному покупателю - реальная скидка. Уютный офис в центре спального района.



Авто по ценам 2016 года

Рассрочка. Выгодный кредит от 2,7%. Взнос от 0%. Звоните.

Автосалон "Инком-Авто"

Росавто

Аналог №3

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-181903513>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-181903513

1R Аналитические мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастро: >

7 900 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость на продажу

ул Радищева, 31, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Ленинский

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 967 716-21-10

Помещение свободного назначения, 100 м²

Продавец убедил владельца отвалить два барьера шириной по 100 см, место для

Компания:

Максим

Размещает объявления: 4 года 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 3

8 967 716-21-10

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

7 900 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу

ул Радищева, 31, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Ленинский

[Связаться с владельцем](#)
[8 967 716-21-10](tel:89677162110)

Помещение свободного назначения, 100 м²

Продается удобное помещение, отдельный вход, первая линия на оживленной улице, есть место для парковки. Общая площадь - 100 кв.м. Сделан евроремонт. Сигнализация, видеонаблюдение, интернет, телефон, вентиляция, кондиционер. Есть кухня, туалет. Подходит под медцентр, салон красоты, офис, банк, магазин, кофейню и т.д. Есть место для рекламы и для летней зоны кафе.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 7 900 000 РУБ.

Цена за м²: 79 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое

Площадь: 100 м²

Дата обновления объявления: 20/04/2017

Дата публикации объявления: 20/04/2017

Номер в каталоге: 181903513

Расположение

ул Радищева, 31, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область

Ленинский



Аналог №4

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-176406848>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-176406848

Аналитические мате Аналитические мате ЦИАН – Поиск на кар Конструктор карт База данных по курс Публичная кадас

9 800 000 РУБ. Магазин на продажу

Якурнова 10, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область
Заволжский

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 962 633-85-50

Компания:

ЮЛИЯ

Размещает объявления: 1 год 7 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 9](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 3](#)

Всего за 3 месяца: 1

8 962 633-85-50

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявлен

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

9 800 000 РУБ. Магазин на продажу

Якурнова 10, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область
Заволжский

Торгово-офисные помещение, 182 м²

Продается помещение 182 кв.м., 1й этаж новостройки, отличный ремонт, два отдельных входа(два крыльца), одно помещение 76 кв.м. с отдельным входом, второе помещение общей площадью 106 кв.м. с отдельным входом, возможна продажа вместе с арендаторами. можно использовать как торговое помещение, студии-салоны красоты, рестораны-бары, офисно-преподавательские центры и т.д.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 9 800 000 РУБ.

Цена за м²: 53 846 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Магазин

Площадь: 182 м²

Дата обновления объявления: 18/04/2017

Дата публикации объявления: 09/01/2017

Номер в каталоге: 176406848

Расположение

Якурнова 10, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область

Заволжский

Информация об объектах-аналогах, не используемых Оценщиком при расчете справедливой стоимости помещения

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_1185443295

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_1185443295

Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастро: Ц

★ **Офисное помещение, 90 м²** 5 500 000 ₽
 № 1185443295, размещено 24 апреля в 07:42 303 (+3)



8 902 356-83-22

Написать сообщение

Агентство
 Частное лицо
 Подтверждён
 На Avito с сентября 2012

4

Контактное лицо
 Артур

Адрес
 Ульяновская область, Ульяновск р-н
 Засвияжский, ул Промышленная, 66

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10,25%

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

Площадь: 90 м²

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_1185443295

Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастро: Ц

★ **Офисное помещение, 90 м²** 5 500 000 ₽ Артур 8 902 356-83-22 Написать сообщение

Преимущества данного помещения:

- расположено на первом этаже;
- имеет отдельный вход, собственное крыльцо;
- выход на оживлённую улицу;
- в непосредственной близости к рынку в самом густонаселённом районе города;
- полностью оборудовано по офис банка;
- небольшим косметическим ремонтом можно переформировать под Ваш стиль;
- собственный санузел;
- есть второй выход;
- кассовый узел(две кассы), два помещения для клиентов, кабинет управляющего, серверная;
- десятилетняя история нахождения дополнительного офиса банка в данном помещении, доверие старых клиентов;
- доброжелательный арендодатель;
- без комиссий, аренда от собственника;
- наработанная аудитория лояльных клиентов!

Всяческая помощь в поиске арендатора приветствуется.
 Ценник обсуждаю.

Дальнее Засвияжье.

Счетчики имеются.

Прошу делать письменные предложения. Вотсап. Смс.

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_260_kv._m._ul._krasnoarmeyskaya_d.11_149447321

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_260_kv._m._ul._krasnoarmeyskaya_d.11_149447321

кие мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадастро | Ц

☆ Продам офис 260 кв. м., ул. Красноармейская, д.11

№ 149447321, размещено 17 апреля в 13:06 [2419 \(+9\)](#)

13 000 000 ₽

Купить в кредит



8 908 479-31-04

Написать сообщение

Агентство

Собственник

Подтверждён

На Avito с апреля 2012

Контактное лицо

Максим

Адрес

Ульяновская область, Ульяновск р-н Ленинский, ул.Красноармейская, д.11



Площадь: 260 м²



Квартиры от застройщика

новоснегирёвский.рф/Жи...

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_260_kv_m_ul_krasnoarmeyskaya_d

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Пу

☆ Продам офис 260 кв. м., ул. Красноармей.. 13 000 000 ₽

Максим 8 908 479-31-04



новоснегирёвский р

Площадь: 260 м²

Адрес: Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Красноармейская, д. 11

Скрыть карту



Отдельно стоящее здание, 260 кв.м., земельный участок 450 кв.м., первая линия, требует отделки. Хорошо подойдет под офис, представительство банка и т.д.

Реклама



Прода
поме

tribes
Manh

От 5,7 м.
на 6 мес
Звоните!

Галерея

Свободн

Располо

Адрес и

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_138_m_853608703

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_138_m_853608703

Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт | База данных по курс | Публичная кадастро | Це

★ Помещение свободного назначения, 138 м² 5 000 000 ₽
 Купить в кредит

№ 853608703, размещено сегодня в 08:57 639 (+16)



8 905 349-35-46

Написать сообщение

Агентство
 Магазин Новостроек

Контактное лицо
 Отдел продаж

Адрес
 Ульяновская область, Ульяновск р-н
 Железнодорожный, проспект Гая, 1к1

Магазин Новостроек
 "Магазин Новостроек" - это девелоперская компания, работающая в г. Ульяновске.



106 объявлений агентства

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_138_m_853608703

Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт | База данных по курс | Публичная кадастро | Цены:Ф

★ Помещение свободного назначения, 138... 5 000 000 ₽

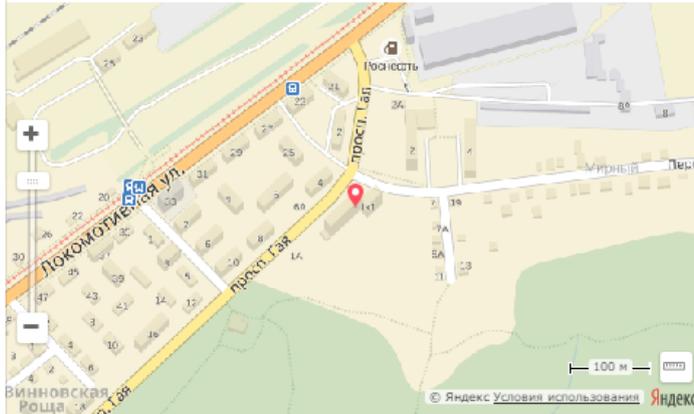
Отдел продаж

8 905 349-35-46

Написать сообщение

Адрес: Ульяновск, р-н Железнодорожный, проспект Гая, 1к1

Скрыть карту



Продам встроенно-пристроенное помещение свободного назначения, общая площадь 138 кв.м., на 1 этаже и цоколе жилого девятиэтажного панельного дома.

Помещение с отделкой и в собственности. 3 отдельных входа, объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями!

В настоящее время функционирует продовольственный магазин. Проходное место! Хорошее техническое состояние. Здание окружают многоэтажные дома. Входная группа находится вдоль проезжей и проходной улицы.

Помещение подойдет для медицинского центра, офиса, салона, магазина, пиццерии, детского центра. Парковка общая. Исключительное предложение для Вашего бизнеса!

10% В

Стабильный доход и высокие проценты. Открой вклад сегодня и убедись лично!

mkb.ru



Solaris за 6000руб./ МЕСЯЦ

Цена на Hyundai до подорожания.

Рольф Алтуфьево

Реклама

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_1036262771

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_1036262771

Аналитические мате; ЦИАН – Поиск на ка; Конструктор карт; База данных по курс; Публичная кадастр

★ Помещение свободного назначения, офис

1 200 000 ₽

Купить в кредит

№ 1036262771, размещено сегодня в 05:58 1260 (+33)



8 903 337-16-11

Написать сообщение

Агентство

Андрей

Подтверждён

На Avito с февраля 2014

Контактное лицо

Андрей

Адрес

Ульяновская область, Ульяновск р-н Ленинский, кролюницкого 15А

200 р/день и
Солярис Ваш.

Отдаем новый HYUNDAI Solaris за 200р/д Дешевле только даром! Торопитесь.

hyundai-dmitrovka.ru

Надежный | https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_1036262771

Аналитические мате; Аналитические мате; ЦИАН – Поиск на ка; Конструктор карт; База данных по курс; Публичная када

★ Помещение свободного назначения, офис 1 200 000 ₽

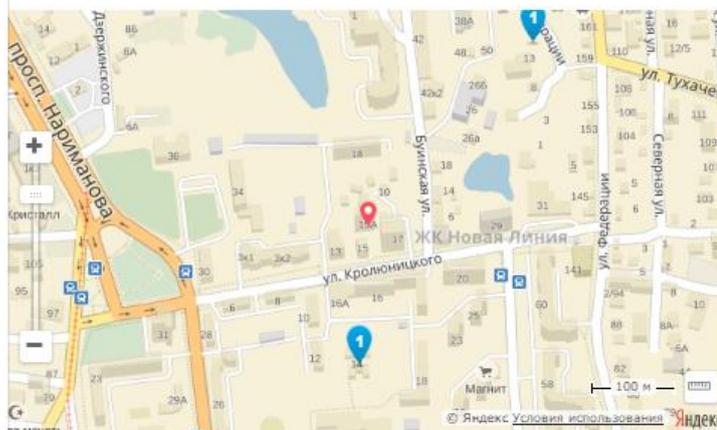
Андрей

8 903 337-16-11

Написать сообще

Адрес: Ульяновск, р-н Ленинский, кролюницкого 15А

Скрыть карту



Помещение новое, после ремонта, санузел, отдельный вход, паркинг, торговый центр, возможна аренда обмен



Туи для посадки

Туи из питомника а со Скидкой 70% до конца недели. Без посредников. Без предоплаты!

EcoPlant

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_654424165

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_654424165

ские мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастро

★ Офисное помещение, 183 м²

№ 654424165, размещено 17 апреля в 12:37 1824 (+5)

7 500 000 ₽

Купить в кредит



Площадь: 183 м²

8 905 349-27-14

Агентство
СимбирскРиэлтЦентр
Подтверждён
На Avito с ноября 2011

Контактное лицо
агентство

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск р-н
Ленинский, ул. Ленина-12 Сентября

Доска для подачи мм
дуб промасленный...



996,00 руб
Заказать с доставкой.
Гибкие условия
скидок!
Klenmarket



Выгодная ипотека
- в экогороде
Преображенский

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_654424165

кие мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадастро

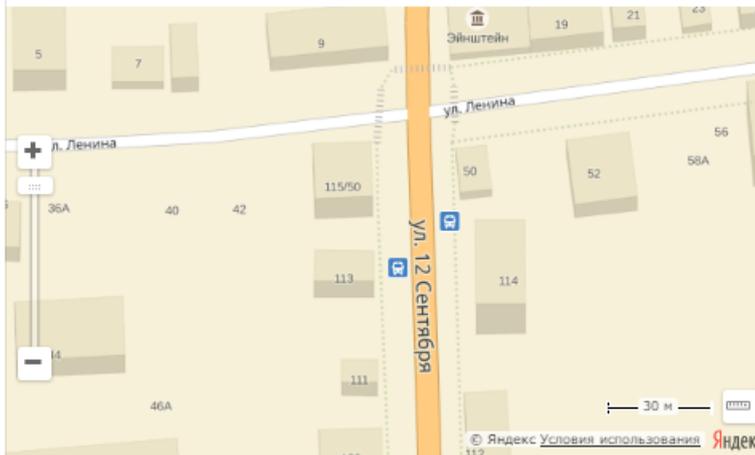
★ **Офисное помещение, 183 м² 7 500 000 ₽**

агентство 8 905 349-27-14

Площадь: 183 м²

Адрес: Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Ленина-12 Сентября

Скрыть карту



Продаётся офисное помещение. Евроремонт. Охрана. Домофон. Автономное отопление.

С действующими арендаторами.

Рассмотрим варианты обмена. Возможен торг.

Выгодная ипотека

- в экогороде

Лесобережный

Первый взнос всего 64 000 р.

Лес, вода и свежий воздух.

Престижная Новая Рига!

gorod-les.ru



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72.6_m_913255137

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72.6_m_913255137

Аналитические материалы | ЦИАН – Поиск на карте | Конструктор карт | База данных по курсам | Публичная кадастровая карта

★ Офисное помещение, 72.6 м²

№ 913255137, размещено сегодня в 12:29 | 613 (+37)

4 770 000 ₽

Купить в кредит



8 902 355-25-22

Написать сообщение

Агентство

Висдом - недвижимость

Подтверждён

На Avito с июля 2013

Контактное лицо

Руслан

Адрес

Ульяновская область, Ульяновск р-н
Ленинский, ул Гончарова дом 36



Кадастровый номер 73:24:041****8** проверен

Посмотреть отчёт

Контейнеры под склад 24ч.

Цены ниже на 30%.

Склады по всей Москве.

brand-container.ru

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72.6_m_913255137

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс

☆ **Офисное помещение, 72.6 м² 4 770 000 ₽**

Руслан 8 902 355-25-22 На

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ МУДРЫХ ИНВЕСТОРОВ!
 Продажа подобных торгово-офисных помещений- редкость!
 Предлагаем Вашему вниманию торгово-офисные помещения для ценителей красоты и уюта в сердце Ульяновска, по специальной цене!
 Купив торгово-офисные помещения до 15 мая 2017 года, Вы экономите 800 000 рублей и получаете офисную мебель в подарок!

- Три изолированных помещения площадью 72.6 кв., расположены на 2-этаже.
- В торгово-офисных помещениях сделан ремонт.
- Пластиковые окна.
- Окна выходят на улицу Гончарова.
- Высокие потолки.
- Большой холл.
- Отдельный Санузел.
- Приборы учета.
- Подсобное помещение.
- Подвальное помещение.
- Проведены кабели интернет и ТВ.
- Площадка для стоянки нескольких автомобилей.
- Места для вывески-рекламы
- Закрытая территория.
- Явный плюс то, что помещения расположены в деловом центре города Ульяновска.

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72.6_m_913255137

ские мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс

☆ **Офисное помещение, 72.6 м² 4 770 000 ₽**

Руслан 8 902 355-25-22 На

- Явный плюс то, что помещения расположены в деловом центре города Ульяновска.

Рыночная стоимость, согласно отчету об оценке, торгово-офисных помещений: 5 571 960 рублей.

ВНИМАНИЕ! Специальная цена ТОЛЬКО ДО 15 мая 2017 года составляет: 4 770 000 (в связи со срочным выездом собственника на ПМЖ в другой город).

Вы экономите 800 000 рублей купив торгово-офисные помещения до 15 мая 2017 года, а также офисную мебель Вы получите в подарок и сэкономите не менее 150 000 рублей на новых покупках!

Рассматриваем варианты оплаты: наличные, безналичные, кредит, рассрочка.

За эти деньги Вы приобретаете больше, чем помещения. Вы приобретаете комплекс преимуществ в престижном районе города. Станьте собственником этих торгово-офисных помещений! Не упустите удачное вложение, ведь второго такого уже не будет.

Звоните прямо сейчас и закажите просмотр торгово-офисных помещений.

**Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**


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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 73АТ № 772791 , дата выдачи 19.09.2008

Дата выдачи: "26" ноября 2008 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УК КапиталЪ" ПИФ", зарегистрированные ФСФР России 18.10.2005г., регистрационный №0416-78947634 • Изменения и дополнения в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал" под управлением ООО "УК КапиталЪ ПИФ", зарегистрированные ФСФР России 22.11.2007г., регистрационный №0416-78947634-5 • Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов №08-СХ-01/18367 от 27.08.2008г • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 73304000-140 от 13.08.2008г • Договор участия в долевом строительстве №6/СКМ/2007-Ул от 14.09.2007г., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 11.10.2007г., регистрационный №73-73-01/004/2007-442 • Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2008г. к договору №6/СКМ/2007-Ул участия в долевом строительстве от 14.09.2007г., зарегистрированное в Едином государственном реестре прав 18.08.2008г., регистрационный №73-73-01/042/2008-495 • Акт приема-передачи нежилых помещений №1 от 14.08.2008г

Субъект (субъекты) права:
 - Владельцы инвестиционных паев-Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Капитал" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Радомир", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 203,2 кв. м, этаж мансардный, номера на поэтажном плане 11,31-111,121,141, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Радищева, №143, корпус №4

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:040814:102:0269400005:101104,103104-111104,112104,114104

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 73-73-01/241/2008-219

Регистратор
 Синдалова В.В.
 (подпись)


 56

73 - АТ 802361

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу
Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1, Всего листов 2

- Дата 20.08.2008г.
- Кадастровый номер 73:24:040814:102:0269400005:101104,103104-111104,112104,114104
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 026940
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
73:24:040814:102:0269400005
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение мансардный
- 1.3. Общая площадь помещения 203,2
- 1.4. Адрес (местоположение)
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| Субъект Российской Федерации | <u>Ульяновская</u> | |
| Район | <u>Ленинский</u> | |
| Муниципальное образование | тип | <u>город</u> |
| | наименование | <u>Ульяновск</u> |
| Населенный пункт | тип | |
| | наименование | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | <u>улица</u> |
| | наименование | <u>Радищева</u> |
| Номер дома | <u>143</u> | |
| Номер корпуса | <u>4</u> | |
| Номер строения | | |
| Литера | <u>Е</u> | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | | |
- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в котором расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____
- 1.10. Примечание _____
- 1.11. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

Первый заместитель директора
(полное наименование должности)



В. И. Барышев
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

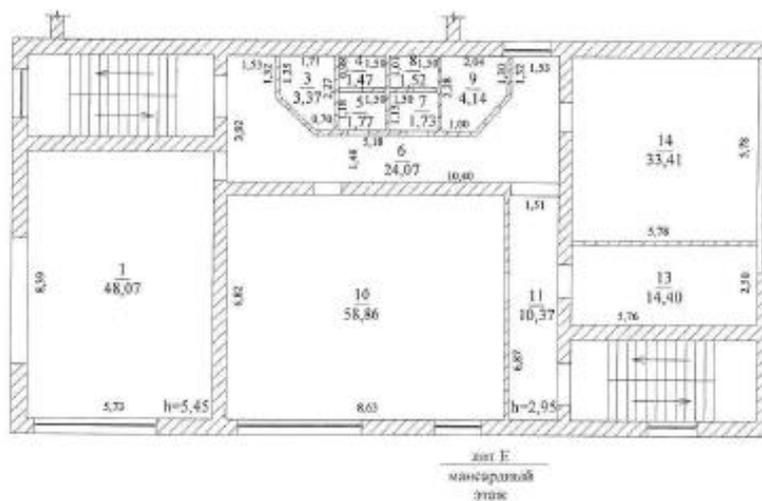
Помещения

Лист № 2 , Всего листов 2

Кадастровый номер 73:24:040814:102:0269400005:101104,103104-
111104,112104,114104

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 026940

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Первый заместитель директора
(полное наименование должности)В. И. Барышев
(инициалы, фамилия)

Российская Федерация
 Администрация Ульяновской области
 Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
 бюро технической инвентаризации

8 +7 802 287 20 03
 Татьяна
 Бешерова

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием) ✓

На объект нежилого фонда административное здание

(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская
 Район области _____
 Город (др.поселение) г.Ульяновск
 Район города Ленинский
 Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) ул.Радищева
 Номер объекта (здания) 143 корпус 4
 ранее : ул.Радищева № 135; ул.Радищева-ул.Красноармейская; ул.Радищева № 143 корпус 1,
 корпус 2, корпус 3

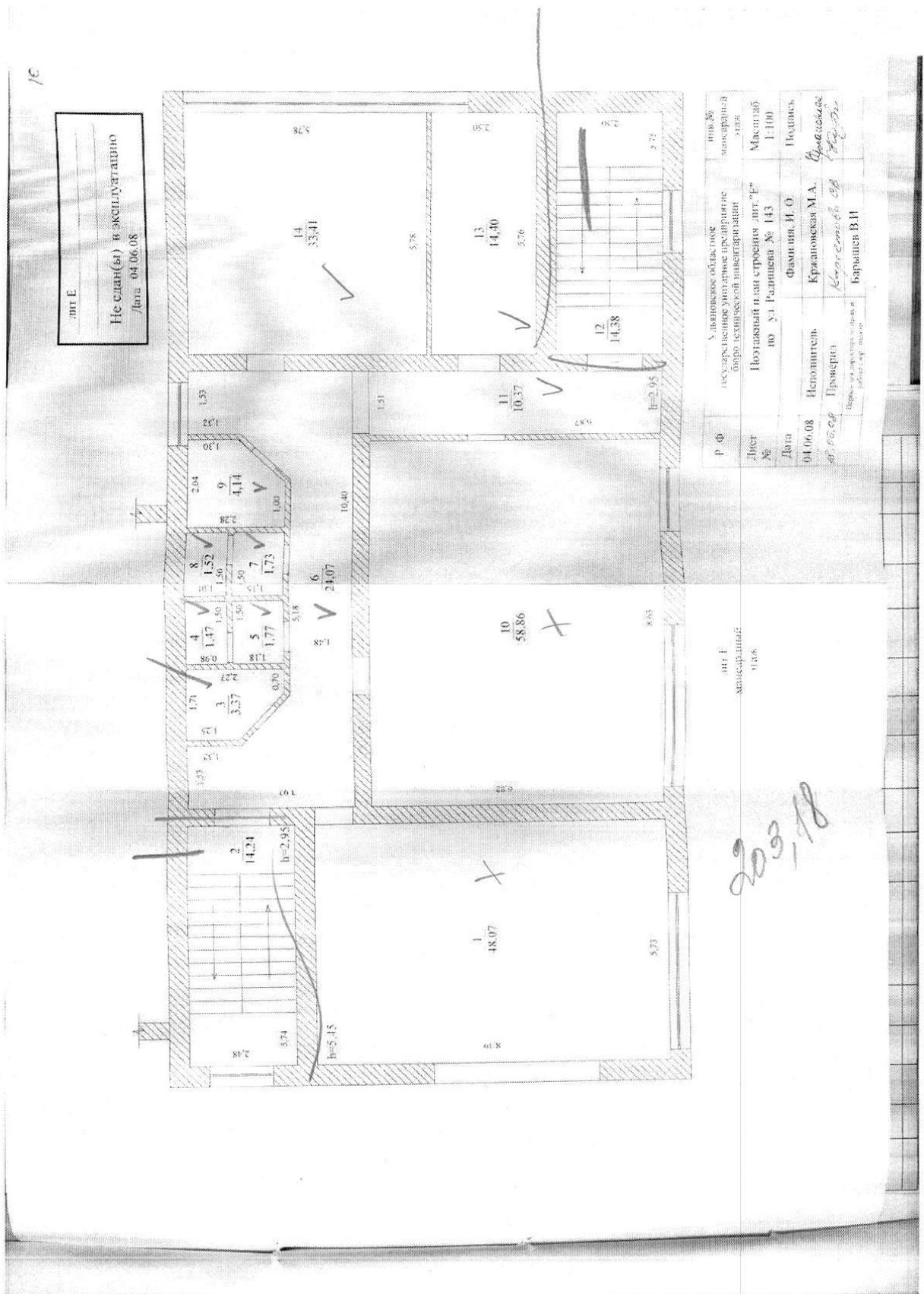
Инвентарный номер	26940
Кадастровый номер	73 : 24 : 040814 : 102 : 0269400005

Дата составления технической документации 23 июня 2008 г.

В.В. Новиков
 Директор БТИ



В.В. Новиков



Кому: ООО «Дом-Строй»
(наименование застройщика, Ф.И.О. - для граждан,
 полное наименование организации-для юридических лиц)

Адрес: 432045 г. Ульяновск
почтовый индекс и адрес)
Московское шоссе, 9-А

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ № RU73304000-140

Мэрия г. Ульяновска

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства: «Два многоэтажных жилых дома № 1 и № 2 со встроенно-пристроенными административными блоками и трансформаторной подстанцией по ул. Радищева, 135 (ранее ул. Радищева – ул. Красноармейская) в Ленинском районе г.Ульяновска». (Пристроенное административное здание (№ 5 по генплану)) - третий этап строительства,

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Радищева, 143,
корпус № 4

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем	Куб.м	4505	4505
Общая площадь жилого дома	кв.м	980,24	980,24
Количество зданий	шт.	1	1
Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество посещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Этажность	-	5	5
Объем здания	куб.м	4505	4505
Общая площадь	кв.м	980,24	980,24

II. Объекты производственного назначения			
Мощность		-	-
Производительность		-	-
протяженность		-	-
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд)	Кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
Количество секций	шт.	-	-
Количество квартир - всего	шт.	-	-
1-комнатные	шт/ м ²	-	-
2-комнатные	шт/ м ²	-	-
3-комнатные	шт/ м ²	-	-
4-комнатные	шт/ м ²	-	-
Более чем 4-комнатные	шт/ м ²	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд)	Кв.м	-	-

Материалы фундаментов – свайные из забивных свай сечением 300x300 мм, сборные и монолитные железобетонные ростверки.

Материалы стен – наружные и внутренние стены: кирпичные, толщиной 380 мм, армированные кладочными сетками. Наружная теплоизоляция: утеплитель «Техно» толщиной 150 мм с облицовкой керамогранитом.

Материалы перекрытий – железобетонные сборные плиты из тяжелого бетона многпустотные толщиной 220 мм.

Материалы кровли – плоская рулонная с внутренним водостоком. Стропильная кровля с утеплителем ROCKWOLL, с пароизоляцией и гидроизоляцией, крытая металлочерепицей.

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей
в том числе СМР	тыс. рублей

Глаза г. Ульяновска

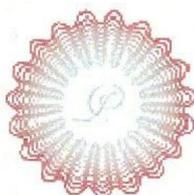
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)



С.Н. Ермаков
(подпись)

С.Н. Ермаков
(расшифровка подписи)

2008г.



РАДОМИР
управляющая компания

ИНН 7729566990, КПП 772901001, р/с 40701810738040000136,
к/с 30101810400000000225 в ОАО Сбербанк России г.Москва,
БИК 044525225, www.radomiruk.ru, info@radomiruk.ru
119361, г. Москва, улица Озерная, д.42, пом. I, эт.4, ком.25

Исх. № б/н от 04.05.2017г.

ООО «Активные Бизнес Консультации»

СПРАВКА

В соответствии с Вашим запросом ООО УК «Радомир» (Д.У.) «ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» сообщает, что нежилое помещение, общей площадью 203,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, оснащено следующими инженерными системами:

- водопровод;
- канализация;
- центральное отопление;
- электричество.

С уважением,
Генеральный директор



Л. М. Афанасьева