

«Юридическая Компания «ВАШ АДВОКАТ»

Россия 123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3,
Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail: russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru

ОТЧЕТ № 06689

от 23.11.2018 г.

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости
имущества, в виде:**

Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадь 203,2 кв. м.



ЗАКАЗЧИК: АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЮК «Ваш адвокат»

Дата оценки: 23 ноября 2018 г.

Дата составления отчета: 23 ноября 2018 г.

Цели и предполагаемое использование результатов оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда, направленных на реализацию имущества фонда в связи с наступлением оснований для прекращения фонда.

**Москва
2018 г.**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заместителю генерального директора
по доверительному управлению
и работе с клиентами
АО «Центротраст» Д.У
ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Васильченко Е.Е.

В соответствии с Заявкой на оценку № 18-СКМН от 23.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМН от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» специалисты ООО «ЮК «Ваш адвокат» произвели оценку рыночной стоимости имущества, в виде встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв. м., принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал».

Оценка подразумевает состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими и правовыми факторами, влияющими на его стоимость, а также состояние рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; ФСО № 7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ (в действующей редакции); стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.). Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Цели оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда, направленных на реализацию имущества фонда в связи с наступлением оснований для прекращения фонда.

Дата оценки: 23.11.2018 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м., составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

¹ 2 632 000 (Два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб.

Оценку проводил специалист ООО «ЮК «Ваш Адвокат»:

оценщик I категории Белозерова Юлия Викторовна, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654

¹ Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Обращаем внимание, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Оценщик

Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости

О.В.Гайденко

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЮК «Ваш Адвокат»



Ю.Б.Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

№ п.п	Наименование раздела	№ стр.
1	Основные факты и выводы.	5
2	Задание на оценку.	5
3	Сведения о заказчике и об оценщике	7
4	Термины и определения	11
5	Принятые при проведении оценки допущения.	17
	5.1. Применяемые стандарты оценки.	21
6.	Основная часть	22
	6.1. Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.	22
	6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, ...	23
	6.3 Анализ локального расположения	24
7	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.	34
8	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	46
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	48
10	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	51
11	Итоговое заключение о величине стоимости объекта оценки.	67
	11.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости.	67
	11.2. Заявление	68
12	Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации	69
	Приложение 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	71
	Приложение 2. ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ	
	Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	

1. Основные факты и выводы.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 1.

Основание для проведения оценки:	В соответствии с Заявкой на оценку № 18-СКМК от 23.11.2018 г. к Договору об оценке имущества Договором № 2-СКМК от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущество, в виде встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .

Таблица 2.

объект оценки	Подход		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
	Результат, руб.	Результат, руб.	Результат, руб.
объект оценки	2 632 000	Не использовался	Не использовался
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м., вступает на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%: ² 2 632 000 (Два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб.			

1.2.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

2. Задание на оценку. (п.21. ФСО №1, п.8. ФСО7 п.8 ФСО №3).

Таблица 3.

Объект оценки	Имущество, в виде встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м,
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (Согласно п.8 ФСО №7)	См. п. Объект оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта См. п. Объект оценки Документы, содержащие характеристики по объекту оценки: - Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.

² Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

	-Кадастровый паспорт на помещение, выданный Ульяновским БТИ, дата выдачи 20.08.2008 г.
Имущественные права на объект оценки Собственник	Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2. ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001 Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (долевая собственность). Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»
Наличие зарегистрированных ограничений	Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки.	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда, направленных на реализацию имущества фонда в связи с наступлением оснований для прекращения фонда.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата проведения оценки	23.11.2018 г.
Дата проведения осмотра	23.11.2018 г.
Период проведения работ по оценке	с 23.11.2018 г. - по 23.11.2018 г.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре. Отчет выполняется в соответствии с действующими на дату составления отчета требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7), а также Стандартов и правил оценочной деятельности РОО. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС-18%. Стоимость прав на земельный участок не определяется.
Дополнительные условия	Копия Запроса о предоставлении документов для проведения оценки и копия Акта приемки-передачи документов к Отчету об оценке не прикладываются, так как все документы, необходимые для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки Оценщик получил от Заказчика в виде бумажных

	<p>копий в день подписания заявки на оценку. Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п.30 ФСО 7). Согласно п.7. ФСО7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Согласно задания на оценку, стоимость прилегающего земельного участка не определяется.</p> <p>В связи с прекращением деятельности фонда реализация оцениваемого имущества должна пройти за 6 месяцев (см. Письмо управляющей компании о прекращении деятельности фонда).</p>
--	--

3. Сведения о заказчике и об оценщике

3.1. Сведения о Заказчике.

Таблица 4.

Заказчик	Акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»
Местонахождение, Адрес Заказчика:	Юр. Адрес. 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.
ОГРН, дата гос. регистрации	ОГРН 1077760573923 Дата регистрации 25 сентября 2007 г.

3.2. Сведения об оценщике.

Таблица 5.

ОЦЕНЩИК:	
Фамилия, имя, отчество	Белозерова Юлия Викторовна
Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»), Свидетельства о повышении квалификации оценщика по программе «Оценочная деятельность»: НОУ «Институт Профессиональной оценки» рег. № 549/2004 от 21.03.2004г., НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» рег.№ 0362 от 30.11.2007г.
Документ о сдаче квалификационного экзамена, подтверждающий наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности (оценка недвижимости)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010560-3 от 17 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована двумя страховщиками. Страховщики: 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО

	«АльфаСтрахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков» Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В. Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1), включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков «30» мая 2008 г. Свидетельство № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Трудовой договор	С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г.
Место нахождения оценщика	123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3, стр.1, офис №2
Почтовый адрес оценщика В соответствии с новой редакцией ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке.	129337, г.Москва, ул. Федоскинская, д. 7 кв. 96
Номер контактного телефона:	8-985-998-51-35
Адрес электронной почты	bjuliya@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Белозерова Юлия Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):	
Полное наименование	<i>Полное фирменное наименование:</i> Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая

	Компания «Ваш адвокат» <i>Сокращенное фирменное наименование:</i> ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail:russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности юридического лица	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности ООО «ЮК «Ваш адвокат» по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам застрахована страховщиком Закрытым акционерным обществом «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») на сумму 5 000 000 рублей (полис) № 70/125-5075885 от 11 сентября 2018 г, срок действия полиса с 12 сентября 2018 г. по 11 сентября 2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ³ :	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
Отчет составлен без привлечения сторонних организаций, с привлечением специалиста в области ценообразования в коммерческой недвижимости, бывшего главного эксперта по коммерческой недвижимости Корпорации ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ Гайденко Олега Владимировича, который участвовал в составлении раздела №7, №10.

Специалист в области ценообразования в коммерческой недвижимости:	
Фамилия, имя, отчество	Гайденко Олег Владимирович

³ С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке. Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дополнена новым абзацем, который обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

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

Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института профессиональной оценки о профессиональной переподготовке серия ПП №322927 от 27 июня 2002 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере – оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Документ подтверждающий получение профессиональных знаний в области коммерческой недвижимости	Аттестат Российской гильдии риэлторов № РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053 от 28.04.2003 г. Стаж проведения работ как главный эксперт по коммерческой недвижимости 18 лет.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП СО АРМО) Свидетельство № 2936-13 от 22 апреля 2013 г. Адрес: 115184, Москва, а/я 10, www.sroarimo.ru Местонахождение СРО: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19. Фактический адрес: г. Москва, ул. Суворовская, дом 19, стр.1. № оценщика по реестру 1965.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):	
Полное наименование	<i>Полное фирменное наименование:</i> Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая Компания «Ваш адвокат» <i>Сокращенное фирменное наименование:</i> ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail:ruslaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации

3.3. Общие сведения, используемые при оценке.

Таблица 6.

Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 676-1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стандарты и правила оценочной деятельности
--	---

	Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	Процедура оценки - логически обоснованный и систематизированный процесс последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке.
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев с даты составления отчета (согласно п.12 ФЗ №135).

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела

Общие понятия оценки

Объект оценки	В соответствии с п.3. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	В соответствии с п.4. ФСО 1, Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Имущественные права	Имущественные права - это субъективные права участников гражданских правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а так же с материальными (имущественными) требованиями, возникающими в ходе гражданского оборота и имеющими денежное выражение. https://jurkom74.ru/ucheba/imuschestvennie-prava <i>Имущественные права</i> - это субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). Имущественными правами являются правомочия собственника, право оперативного управления и обязательственные права (в из числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты

	<p>заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственное право.</p> <p>http://humanitar.ru/page/ch6_8</p> <p>Виды имущественных прав Из вышеизложенного следует, что имущественное право включает в себя права владения, пользования и распоряжения, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. вещные права (в части права собственности и иных вещных прав); 2. обязательственные права; 3. права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. <p>Вещные права Содержание права собственности Вещное право (в объективном смысле) - это совокупность правовых норм,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. закрепляющих принадлежность вещей (имущества) субъектам вещных прав, 2. регламентирующих правомочия этих субъектов по поводу этих вещей и 3. устанавливающих ответственность за их нарушения. <p>Вещное право (в субъективном смысле) - право конкретного субъекта по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом.</p> <p>Характерные черты (признаки) вещных прав Таким образом, вещное право - это субъективное гражданское право, имеющее абсолютный характер, обладающее специфическим объектом и способами защиты, включающее в себя, помимо прав владения, пользования и распоряжения вещью (всех вместе или по отдельности), правомочие следования.</p> <p>Виды вещных прав:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. право собственности (включает владение, пользование, распоряжение); 2. ограниченные вещные права (права на чужие вещи - владение и пользование).
Объект капитального строительства	<p>Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство, реконструкция, техническое перевооружение которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;</p> <p>Определение термина Объект <u>капитального строительства</u> дано в Письме Министерства экономического развития РФ от <u>4 декабря 2009 г. N 18863-ОС/Д17</u> "О приказе Минэкономразвития России от 1 октября 2008 г. N 305"</p>
Стоимость объекта	<p>В соответствии с п.5. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».</p>
Аналог объекта оценки	<p>Согласно п. 10. ФСО1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>
Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)	<p>Паевой инвестиционный фонд (ПИФ) является имущественным комплексом, без образования <u>юридического лица</u>, основанным на доверительном управлении имуществом фонда специализированной <u>управляющей компанией</u> с целью увеличения стоимости имущества фонда. Таким образом, подобный фонд формируется из денег <u>инвесторов (пайщиков)</u>, каждому из которых принадлежит определенное количество паёв.</p> <p>Средства инвесторов, собранные в паевые фонды, размещаются управляющей компанией в ценные бумаги и/или иное имущество в соответствии с Правилами доверительного управления фонда. Доходы от инвестирования не принадлежат</p>

	<p>управляющей компании, а являются собственностью владельцев фонда. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4</p>
Арендная плата	<p>«Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)». (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 2, ст. 614). арендная плата — плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Размер А.п. определяется соглашением сторон, а в случае аренды государственного имущества на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления. <i>Большой юридический словарь</i></p>
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.</p>
Аренда	<p>юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.</p>
Арендатор	<p>лицо, законно пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.</p>
Арендодатель	<p>юридическое или физическое лицо, имеющее право сдачи в аренду некоторого имущества, возможно, не собственного</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года в последней редакции, вступившей в силу с 01.01.2016 г.:</p> <ul style="list-style-type: none"> «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года <u>Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ</u>;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»</p>
Справедливая стоимость	<p>п.2. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).</p> <p>3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке,</p>

	<p>предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133869/</p>
Ликвидационная стоимость	<p>В соответствии с п 8 ФСО2 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>В соответствии с п. 3 ФСО3 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 676-19, 6676-1; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p>
Подход к оценке	<p>В соответствии с п.7. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Виды подходов к оценке	<p>В соответствии с пунктами ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.</p> <p style="text-align: center;">Сравнительный подход.</p> <p>12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p>13. 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.</p> <p>10. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p style="text-align: center;">Доходный подход.</p> <p>15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p style="text-align: center;">Затратный подход.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на</p>

	приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 20. 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.
Дата проведения оценки	В соответствии с п.8. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Право собственности	Право собственности: «... собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	В соответствии с п.13. ФСО7. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений). В операционные расходы (ОР) включают эксплуатационные расходы (ЭР) и оплату коммунальных услуг, т.е коммунальные платежи (КП).
Коммунальные платежи (КП)	платежи населения и арендаторов помещений за пользование коммунальными услугами (тепло , газо и водоснабжение, канализацию). Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.. Современный экономический словарь. 2 е изд., испр. М.: ИНФРА М. 479 с ... Экономический словарь http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15455
Эксплуатационные платежи (Эксплуатационные расходы (ЭР))	Следует разделять коммунальные и эксплуатационные платежи. Стоимость первых определяет государство, вторых — управляющие компании. 1. В состав затрат при расчете стоимости эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) включаются: 1.1. Затраты на оплату оказанных услуг по содержанию, эксплуатации помещений (зданий, сооружений): - обслуживание лифтов; - проведение противопожарных мероприятий; - содержание и обслуживание противопожарных систем и систем сигнализации; - проведение дезинфекции и (или) дератизации, истребления грызунов и различных видов насекомых;

	<ul style="list-style-type: none"> - благоустройство прилегающих территорий; - очистка прилегающих территорий, улиц; - уборка и вывоз снега, мусора, нечистот; очистка дымоходов, очистка снега с крыш и тротуаров; - содержание обслуживающего персонала (заработная плата и ЕСН); - приобретение оборудования, предметов и хозяйственных материалов для содержания помещений. <p>1.2. Затраты на оплату коммунальных услуг:</p> <p>1.2.1. Тепловая энергия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходы на все виды отопления помещений (зданий), в том числе приобретение, хранение и заготовка всех видов топлива (включая расходы по погрузке, разгрузке, укладке, складированию топлива; доставке, распиловке, колке и укладке дров; расходы по samozаготовке дров на лесосеках); - расходы на техническое обслуживание котельных; - расходы на оплату потребления газа; - другие расходы. <p>1.2.2. Электрическая энергия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оплата освещения помещений (зданий), дворов, улиц и площадей, прилегающих к зданиям; - оплата расходов по предоставлению услуг по освещению. <p>1.2.3. Водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - водоснабжение помещений (зданий), канализации, ассенизации; - поливка прилегающих территорий; - содержание водостоков, их очистка, текущий ремонт. <p>1.2.4. Прочие коммунальные услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> - работы по пуску, наладке и техническому обслуживанию лифтового оборудования, систем кондиционирования и другого оборудования, установленного в помещении (здании); - работы по пуску и наладке смонтированных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей; - содержание собственных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электросетей и электростанций, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей. <p>1.3. Амортизационные отчисления по объекту недвижимости.</p> <p>1.4. Затраты на оплату прочих услуг:</p> <p>1.4.1. Услуги связи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходы на эксплуатационное обслуживание, текущий ремонт кабельных линий связи; - оплата прочих услуг связи. <p>1.4.2. Стоимость проведенного владельцем ремонта (в том числе текущего и капитального) технических, подсобных помещений, мест общего пользования, ремонта фасада, инженерно-технических коммуникаций и т.д. Затраты владельца по капитальному ремонту помещений (зданий) предъявляются пользователю в доле, приходящейся на количество используемых квадратных метров основной площади).</p> <p>1.5. Прочие административно-хозяйственные расходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - налоги (без ЕСН и налогов, учитываемых при расчете арендной платы); - прочие общехозяйственные расходы; - прочие расходы. <p>2. Стоимость эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) рассчитывается в зависимости от особенностей заключения договора на оказание услуг и формы, в которой будет осуществляться техническое обслуживание используемого помещения (здания, сооружения) и прилегающей территории, с учетом рентабельности. Рентабельность устанавливается на услуги, оказываемые владельцем пользователю нежилых помещений (зданий, сооружений) в соответствии с договором на оказание услуг, ее предельный уровень не должен превышать 25%. http://www.dfoportal.info/area01x/partiezw/article-sy0ddb.htm</p>
Коэффициент (ставка) капитализации	<p>Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.</p> <p>Ставка капитализации отражает взаимосвязь годового дохода и стоимости объекта.</p>

	<p>Важно понимать, что традиционное словосочетание «ставка капитализации» есть отношение именно текущего, фактически достигнутого на дату оценки чистого дохода к стоимости объекта.</p> <p>Ставка капитализации (коэффициент капитализации) — показатель, который описывает отношение рыночной стоимости актива к чистому доходу за год. В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, Ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив. http://btimes.ru/dictionary/stavka-kapitalizatsii</p> <p>Ставка капитализации - в оценке имущества - отношение чистого годового дохода, приносимого имуществом, к его рыночной стоимости. http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775</p> <p>Ставка дохода, общая — (OVERALL RATE OF RETURN) математический коэффициент, получаемый делением чистого операционного дохода на продажную цену или стоимость приносящей доход недвижимости. Также называется Общим коэффициентом капитализации (Overall capitalization rate) ... http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775</p>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
Корректировка (термин согласно ФСО1) или поправочная корректировка или Корректировка (термин из теории оценки) – слова синонимы, одинаковые по смыслу, которые можно заменять друг другом	Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»
Допущение	В соответствии с п.9. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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.
Экспертное мнение	<ul style="list-style-type: none"> • Согласно стандарту РОО <p>При решении ряда вопросов оценщик руководствуется своим профессиональным суждением (экспертным мнением). Профессиональное суждение – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора. Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p>

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке см. по ГОСТ 7.12.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и	Работы по оценке включают: исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и

<p>содержанию отчета об оценке</p>	<p>ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Оценщик считают, что вся предоставленная Заказчиком информация и документация и полученная им самим при осмотре объекта информация достаточна для соблюдения принципа существенности и достоверности. Оценщик считают, что при проведении оценки были соблюдены принцип обоснованности, принцип однозначности (135-ФЗ ст. 11), принцип проверяемости принцип достоверности и достаточности. Для целей настоящего отчета объект оценки оценивается без учета обременений и ограничений. С учетом типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС 18%.</p>

	Стоимость прав на земельный участок не определяется.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p> <p>При проведении корректировок в расчетах оценщик вправе использовать, в том числе метод экспертных оценок (согласно п.22 д. ФСО №7) и экспертное мнение (согласно ФСО №3 п.13) специалиста. Оценщиком, в качестве специалиста, эксперта привлекался Гайденко О.В., как бывший главный эксперт по коммерческой недвижимости ЗАО «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» и ООО «ИНКОМ-Эксперт» со стажем работы в этой должности 18 лет. Условия, при которых указанные корректировки и характеристики могут достигать заданных значений основаны на наличии у Гайденко О.В. собственного опыта при проведении более 200 сделок по купле-продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости и использовании им информационной базы крупнейшей в России риэлторской организации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ». (п.13 ФСОЗ. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)).</p> <p>В связи с прекращением деятельности фонда реализация оцениваемого имущества должна пройти за 6 месяцев (см. Письмо управляющей компании о прекращении деятельности фонда). Это ускоренные сроки, которые существенно влияют на стоимость при продаже имущества, снижая стоимость более чем на 80%.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки с учетом правил округления.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во</p>

	<p>взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <p>лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «ЮК «Ваш адвокат», сотрудников этой компании, производивших данную услугу по определению рыночной стоимости, и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «ЮК «Ваш адвокат», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «ЮК «Ваш адвокат», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «ЮК «Ваш адвокат», в процессе выполнения обязательств по настоящей работе;</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p>
<p>Пределы использования полученных результатов</p>	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком (пользователем) в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>3. В соответствии с требованиями Федерального Закона №135 статья 12. «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. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)»</p>

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут отмечены Оценщиком непосредственно в соответствующей части Отчета.

В соответствии с п.24. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В соответствии с п.3. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. «Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, 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».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.5. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 2995. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

5.1. Применяемые стандарты оценки.

Обязательность применения при осуществлении оценочной деятельности. (Раздел I статья 2 Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7).

Из ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» исключено требование об указании в отчете обоснования использования стандартов оценки, в соответствии с которыми выполнена оценка. Но обязанность указывать в отчете об оценке применяемые стандарты оценки сохранена.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности: Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». № 676-1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Применение МСО 2011 (Стандарты Международного комитета Оценки в редакции 2011 года) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, это не противоречит положениям статьи 15 Конституции РФ и статьи 7 Гражданского Кодекса РФ.

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов.

В частности использовались Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости(ФСО №7)», (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 676-1.
- 5.«Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты РОО. «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Анализ полноты и достоверности информации

Согласно ранее действующей ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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

Анализ этих двух статей ФСО показывает, что речь идет о полноте и достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми подходами и методами. Исходные данные об объекте оценки для выбранных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Таблице №3, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком подходов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-1 и статьи 10 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию полной, достаточной и достоверной.

Недостающая или дополнительная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям полноты, достаточности и достоверности.

Анализ полноты, достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является полной, достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Заказчик предоставил для оценки всю необходимую информацию. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 4 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать полной, достаточной и достоверной.

6.ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6.1.Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Или более подробно о действиях при оценке:

- Установление количественных и качественных характеристик объекта:
 - получение, изучение и анализ исходных документов об объекте оценки;
 - визуальное освидетельствование объекта оценки (в случае дополнительной договоренности Заказчика и Оценщика).
- Анализ рынка, к которому относится объект:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района (региона) расположения объекта;
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно построенным, проданным или сданным в аренду.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Расчет стоимости объекта с использованием выбранных из трех подходов (затратного, сравнительного и доходного):
 - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов.
 - В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.
 - Обобщение (согласование) результатов оценки.
 - Каждый из подходов приводит к получению различных величин стоимостей. Путем дальнейшего анализа устанавливаются достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и определяется итоговая рыночная стоимость объекта.
 - Составление письменного повествовательного (развернутого) Отчета об оценке и передача его Заказчику. Отчет представляет собой повествовательное изложение анализа, результатов расчетов, согласования стоимости и заключения.

6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

6.2.1. Расположение объекта недвижимости. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Идентификация объекта оценки.

По данным, предоставленным Заказчиком и после внешнего визуального осмотра об оцениваемом объекте оценки можно сказать следующее:

Объектом оценки является :

Имущество, в виде встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м.

Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»

Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.

ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001

Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.

Оценке подлежат полные права собственности на объект оценки. Долевая собственность.

Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.

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

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)

ГК РФ Статья 1012. Договор доверительного управления имуществом

1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/9db2b73c93625ee3b5d60f08d039f00c58219239/
 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
 ГК РФ Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Наличие обременений	Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.
Балансовая стоимость объекта оценки ⁴ :	Нет данных. Справка о балансовой стоимости объекта оценки не представлена – так как собственники, это владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»
Кадастровая стоимость	Нет данных. Не представлены.

6.3. Информация по району локального расположения:

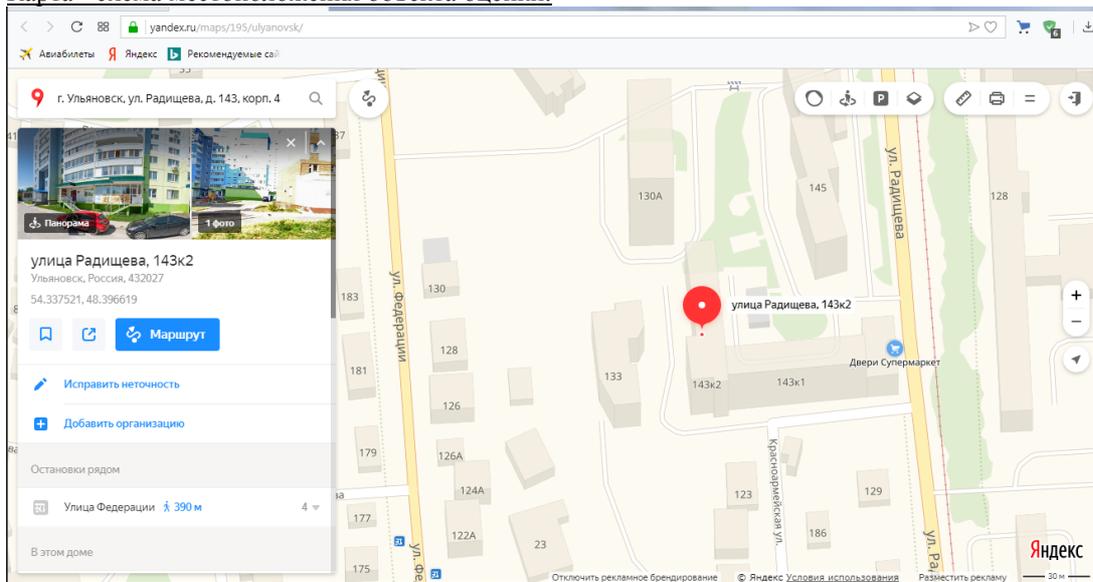
Объект расположен в восточной части города, в районе жилой застройки.

Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен: с северной стороны Новгородской улицей, с западной стороны улицей Федерации, с восточной стороны улицей Радищева, с южной стороны улицей Тухачевского.

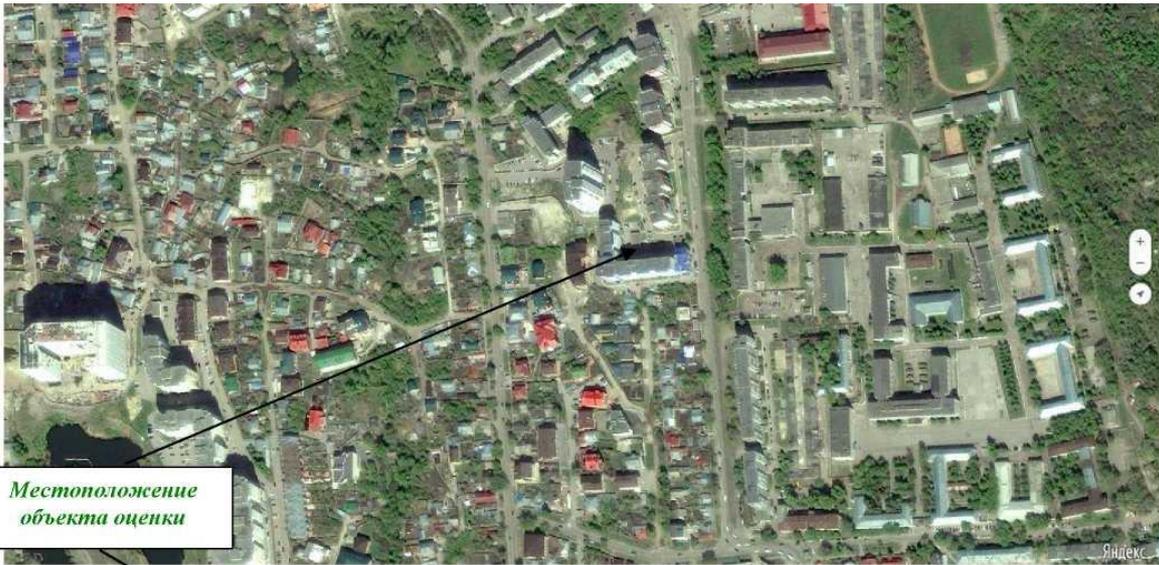
Доступность автомобильным и городским общественным транспортом - хорошая (автобусы, коммерческое такси), остановки городского общественного транспорта расположены на удалении около 150-200м от объекта на ул. Радищева. Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена и возможна непосредственно у объекта оценки. Пешеходный поток вблизи объекта оценки - умеренный. Здание, в котором расположены помещения расположено на 1-й линии домов.

Место локального расположения объекта на карте района, фото, общий вид.

Карта - схема местоположения объекта оценки.



⁴ В ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» , (с изменениями, вступившими в силу 15 июля 2016 года), содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются отчете об оценке только при наличии подобных сведений.



Местоположение
объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/195/ulyanovsk/?ll=48.396235%2C54.337849&z=18>

Описание конструкций и состояния первичного объекта недвижимости

Согласно данным кадастрового паспорта и визуального осмотра оценщиком здание, в котором расположен объект оценки, имеет следующие характеристики:

Таблица 7.

Адрес	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Общая характеристика	Нежилое здание

Описание объекта оценки

Тип объекта	Встроенное помещения в нежилом здании
Наименование	Нежилое помещение
Адрес	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Назначение	офис
Кадастровый номер объекта	73:24:040814:1364
Площадь объекта оценки, кв.м.	203,2
Вид зарегистрированного права	Право общей долевой собственности Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»
Документ, подтверждающий регистрацию права:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.
Сведения об обременениях	Доверительное управление
Занимаемый этаж	этаж мансардный, номера на поэтажном плане: 11,31-111,121,141
Вход	Общий, с остальными помещениями
Наличие окон	Есть, на фасаде
Высота потолка, м.	~2,5 -2,7 м
Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	От городской сети (заключены договора со снабжающими организациями г. Ульяновск)
Прочие системы	Отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Уровень отделки помещений	Без отделки
Доступность:	Общественным транспортом: хорошая
Общая характеристика микрорайона:	Объект расположен на территории жилой и общественно-деловой застройки.
Ближайшее окружение	Жилые дома и общественно-деловые объекты
Дополнительная информация	Земельный участок, относящийся к помещению не выделен (данные по участку не предоставлены Заказчиком)

Подробное расположение комнат и помещений, количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в документах БТИ.

Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Кадастровый паспорт на помещение, выдан Ульяновским областным ГУП БТИ;
- Свидетельство о государственной регистрации права;
- Информация, полученная при осмотре объекта оценки;
- План помещения
- Интервью с Заказчиком.

Копии документов приведены в Приложении 3 к отчету.

Ниже приведены фото по объекту.



Общий вид здания и помещений



Общий вид помещений и уровня отделки



Общий вид помещений и уровня отделки



Общий вид помещений и уровня отделки

Общий вид с улицы Радищева.



Доступ к объекту

Доступ к объекту осуществляется автомобильным общественным транспортом.

Район окружения Объекта оценки характеризуется средним уровнем развития инфраструктуры и средним уровнем транспортной доступности, что в совокупности на дату оценки ограничено благоприятствует коммерческому использованию площадей Объекта.

Краткая информация по г. Ульяновск

Материал из Википедии — свободной энциклопедии

Город Ульяновск расположен в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует 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. Находится в 890 км к востоку / юго-востоку от Москвы.

Население: 624 518 чел. (2017) (22-е место в РФ).

Основан по указу царя Алексея Михайловича окольничим Богданом Хитрово в 1648 году как крепость Синбирск с целью защиты восточных границ Русского царства от набега кочевых племён. В ходе административной реформы Екатерины II в 1780 году стал главным городом Симбирского наместничества (губернии), в 1796 году Павел I своим указом подтвердил статус Симбирской губернии.

Административное деление

Основная статья: Административное деление Ульяновска

Площадь города в границах городской черты составляет 316,9 км² однако территория городского округа, в состав которой помимо собственно города входят обширные межселенные территории и акватории, составляет 628,96 км²[16]. Город официально разделён на 4 внутригородских района:

Железнодорожный (\84 997),

Заволжский (/219 746),

Засвияжский (/224 274),

Ленинский (/118 408).

География

Географическое положение

Географические координаты Ульяновска: 54°19,00' северной широты и 48°23,00' восточной долготы. На этой же широте находятся города: Саранск, Рязань, Калуга (Россия); Гданьск (Польша); Киль (Германия); Белфаст (Великобритания), Эдмонтон (Канада).

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). Протяжённость города в меридианном направлении — 20 км, в широтном — 30 км. Площадь — 316,90 км². 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.

Экономика и промышленность

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.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2017 год — 65,54 млрд рублей.

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

производство готовых металлических изделий, машин и электрооборудования, транспортных средств — 69,5 %;

производство пищевых продуктов, включая напитки — 18,7 %;

производство строительных материалов — 2,5 %.

В Ульяновске расположены следующие предприятия:

Ульяновский автомобильный завод[83];

Ульяновский ликёро-водочный завод «Юпитер»;

ООО «Завод Трёхсосенский» (производство пива, кваса, напитков, минеральных вод); Ульяновский моторный завод;

Авиастроительный завод «Авиастар-СП»;

Ульяновская городская электросеть;

Ульяновскэлектротранс;

Ульяновский мебельный комбинат (торговая марка «Эвита»);

Ульяновский литейный завод (производство передельного и литейного чугуна);

Ульяновский филиал Т Плюс;

Ульяновский машиностроительный завод им. Володарского;

Симбирский станкостроительный завод;

Ульяновский механический завод;

Ульяновский механический завод № 2 (производство автомобильных и других кранов);

Ульяновскхлебпром (основная деятельность — производство хлеба, а также тортов, пирожных, сосисок и колбас);

ОАО «НПП завод „Искра“» (производство полупроводниковых приборов, автомобильных компонентов, медицинской техники);

Завод «Контактор» (производство электрооборудования для энергетики и металлургии); ГидроТоргСервис

(производство гидравлического оборудования);
Приборостроительный завод «Утёс»;
Ульяновский центр микроэлектроники и автоматизации
Кондитерская фабрика «Волжанка»;
Завод ЖБИ-3;
Завод ЖБИ-4;
Комбинат строительных материалов;
ОАО «КТЦ Металлоконструкция» (производство и монтаж дорожного и мостового барьерного, а также перильного и пешеходного ограждения, гофротрубы и пр.);
ОАО «Ульяновскэнерго»;
Ульяновский дом печати (филиал ОАО «Первая Образцовая типография»);
Мебельная фабрика «Симбирская мебельная компания»;
Мебельная фабрика «Кухни Трио»;
Текстильная фабрика «Русь»;
Кондитерская фабрика «Глобус»;
Anadolu Efes (SABMiller Rus) (пивоваренный завод в промышленной зоне Заволжье);
ОАО «Ульяновскнефть» (филиал компании Русснефть);
Контакт-центр ОАО «МТС»;
Научно-производственное объединение «Марс» (оборонное предприятие);
ООО «Марс» (производство влажных кормов для животных в посёлке Мирном и производство шоколадных изделий в рабочем посёлке Чердаклы)
ООО Vav-Rus Motor Corporation — завод по производству коммерческой техники;
ООО «Таката-Петри Рус» — завод по производству автокомпонентов ;
Hempel — завод по производству лакокрасочных изделий ;
ООО «Бриджстоун Тайер Мануфэкчуринг СНГ» — завод по производству автошин Bridgestone;
Завод по производству сухих строительных смесей «Профикс»;
Завод по производству сухих строительных смесей, водно-дисперсионных акриловых красок и грунтовок «Senesco»;
ОАО «Ульяновский НИАТ» разрабатывает и производит профилегибочное оборудование, прокатные станки, металлические профили и изделия из профилей.
Операционный центр АО «Альфа-Банк»
DMG Mori Seiki станкостроительный завод (см.01Bete181eg и Mori Seiki).
Немак производство алюминиевых автомобильных компонентов — головок цилиндра и блока двигателя.

Торговля

В городе действуют такие федеральные торговые сети как гипермаркет «Метро», «Ашан», «Лента», «Пятёрочка», «Магнит», «Перекрёсток», «Копейка», «Media Markt», «М.Видео», «585», «Эльдорадо», «Техносила», «Рубль Бум», «Евросеть», «Связной», «Телефон.Ру», «Позитроника», «Гота», «Спортмастер», «Триал-Спорт», «Von Joli», «Столплит», «Ангстрем», «Mr.Doors», «Комус», «Московский ювелирный завод», «Алмаз-Холдинг», «Л'Этуаль», «Иль де Боте», «Bonamore», DNS, Леруа Мерлен, Декатлон, Ситилинк.

Рестораны: «Шоколадница», Sbarro, «Русский самовар», McDonalds, Baskin-Robbins, Burger King.

Среди локальных торговых сетей действуют такие супермаркеты, как «Гулливер», «Городок».

Локальные рестораны: «Восток-запад», «Додо Пицца», «Соренто», «Городок», рестораны «Алазани», «Барселона», Rich, «Венеция», кафе «Роза Ветров», бар «Before», ресторан «Matreshki», ресторан «Мируки», суши-бар «УОКО», Records pub, Steambar, ресторан «Хмели Сунели».

Автомобильные магазины, автозапчасти: «Механик», «Автокомплект», «Би-Би»; Дилерский центр «ТИМЕР» (сельхозтехника и оборудование).

Транспорт

Императорский мостПрезидентский мостАэропорт им. Н. М. Карамзина(класс А)

Ульяновск — важный узел Куйбышевской железной дороги, имеет один главный (Ульяновск-Центральный) 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.

Два берега Волги связаны между собой двумя мостами.

Старый железнодорожный мост официально открыт 5 октября 1916 г, названный в начале строительства Императорским Его величества Николая II, в 1917 г. он был переименован в мост Свободы. В связи с образованием Куйбышевского водохранилища в 1953—1958 гг. опоры моста были расширены и наращены, открыто автомобильное движение. Вся реконструкция моста производилась без прекращения движения поездов.

Новый мост (называемый также Президентским) введён в эксплуатацию 26 ноября 2009, до этого момента мост открывался дважды: для работы в тестовом режиме и в пятницу, 13 ноября в связи со взрывом на складе боеприпасов «Арсенал» в Заволжском районе города (отсюда ещё одно неофициальное название моста — «Арсенальный»). Нижний ярус моста для двухполосного движения планировалось открыть в 2012 году, но, однако, дату перенесли. Верхний ярус моста предназначен в основном для движения транзитного транспорта, основное внутригородское сообщение продолжается по старому автомобильному мосту. Однако в 2010 году началось

производство работ 2-й очереди строительства мостового перехода, которое предусматривает создание транспортных развязок на обоих берегах, что гармонично впишет мостовой переход в существующую улично-дорожную сеть.

Городской транспорт представлен трамваем (14 маршрутов, см. Ульяновский трамвай), троллейбусом (10 маршрутов, см. Ульяновский троллейбус), автобусом (13 маршрутов, среди которых работающих без выходных и относительно часто ходящих только 3, см. Ульяновский автобус) и маршрутным такси (61 маршрут, см. Ульяновское маршрутное такси). Особенностью города является то, что трамвайные линии находятся исключительно в правобережной части города (Ленинский, Засвияжский и Железнодорожный районы), а троллейбусные — в левобережной (Заволжский район).

В последние годы существования СССР было запланировано сооружение в Ульяновске метрополитена. Ныне, согласно новому генеральному плану города, также из новой левобережной части города в старую правобережную и также с использованием нижнего яруса достраивающегося аэрометромоста, предусмотрено создание в перспективе лёгкого метро с подземным участком в центре. До его создания нижний ярус моста будет временно отдан также под автомобильное движение.

Через Ульяновск проходят автотрассы федерального значения:

Подъезд к Ульяновску от М5 «Урал»;

А151 Ульяновск — Цивильск;

Р178 Саранск — Сурское — Ульяновск;

Р241 Ульяновск — Буинск — Казань.

Расстояние от Ульяновска до крупных городов (по автодорогам)

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

Также в Ульяновске действует канатная дорога.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Основными показателями развития муниципального образования «город Ульяновск» являются показатели работы крупных и средних предприятий города.

Производство

Отгрузка товаров собственного производства промышленными предприятиями за январь- февраль 2018 года составила 15,89 млрд. руб. В анализируемом периоде отмечено снижение объема отгруженной продукции к уровню аналогичного периода прошлого года на 11,2 %.

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за 2 месяца 2018 года составил 42,51 млрд. рублей или 99,7% к уровню аналогичного периода прошлого года. Наибольший темп роста наблюдается по строительству - в 1,9 р., деятельности гостиниц - 137,5 %, деятельности административной и сопутствующих дополнительных услуг - 113,4 %, по образованию - 114,5%.

Строительство

В январе-феврале 2018 года крупными и средними предприятиями и организациями города выполнено работ и услуг по виду деятельности «строительство» на 1 298,6 млн. руб.

Индекс физического объема выполненных работ по виду деятельности «строительство» по итогам 2 месяцев текущего года составил 190 % к аналогичному периоду прошлого года. В 2018 году ожидаются высокие значения данного показателя, так как несмотря на ежемесячный прирост в течение 2017 года, уровень 100 % так и не был достигнут.

За анализируемый период на территории города предприятиями и организациями всех форм собственности не относящихся к субъектам малого предпринимательства численностью работающих свыше 15 человек введено жилья общей площадью 28,7 тыс. кв. м.

Населением за счет собственных и заемных средств в январе-феврале 2018 года построено 184 единицы жилья общей площадью 25,3 тыс. кв. м, что составляет 73,6 % к уровню прошлого года.

Доля индивидуального жилья в общем объеме введенного жилья в городе в отчетном периоде составила 88,0 %, наблюдается преобладание индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования «город Ульяновск».

Транспорт

Перевозка грузов автотранспортом организаций в январе-феврале 2018 года составила 177,8 тыс. тонн или 70,1 % к январю-февралю 2017 года.

В течение 2017 года динамика объёма перевозки грузов не достигала уровня в 100 %. Ежегодно показатель снижается, однако меньшими темпами.

Грузооборот автотранспорта организаций всех видов экономической деятельности по итогам января-февраля 2018 года составил 11,2 млн. т-км или 91,8 % от уровня 2017 года.

Перевозка пассажиров автобусами (включая маршрутные таксомоторы) составила 8,0 млн. человек или 99,0 % к соответствующему периоду 2017 года.

Пассажиuroоборот автобусов составил 98,1 млн. пасс-км, или 98,9 % к уровню января-февраля прошлого года.

В январе 2018 года оборот розничной торговли составил 4,9 млрд. руб., в т.ч. пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями 2,5 млрд. руб.

Темп роста оборота розничной торговли превысил уровень прошлого года на 10,2 %, по сопоставимому кругу предприятий рост объема розничной торговли составил 120,0 %, что свидетельствует о росте потребления

товаров населением по сравнению с прошлым годом.

В январе 2018 года крупными и средними предприятиями общественного питания по городу реализовано продукции на 190,0 млн. руб. По итогам анализируемого периода положительная динамика 2017 года сохранилась, показатель превысил уровень на 4%.

Цены

Индекс потребительских цен (по Ульяновской области) в январе-феврале 2018 года составил - 101,9 %, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 3,4 процентных пункта. В анализируемом периоде сохраняется положительная динамика снижения уровня цен.

Потребительский рынок

Индекс потребительских цен складывается из трех составляющих: рост цен на продовольственные, непродовольственные товары и услуги. Наибольший индекс потребительских цен за январь-февраль 2018 года сложился на непродовольственные товары - 103,2 %, на услуги он составил 102,4 %, самый низкий индекс потребительских цен сложился на продовольственные товары 100,7%. Стоит отметить, что в анализируемом периоде отмечено, что цены на непродовольственные товары растут более высокими темпами, чем на продовольственные товары или услуги.

Источник: <http://www.ulmeria.ru/sites/default/files/documents/2018/04/02/022018.pdf>

Ленинский район

Ленинский район — один из четырёх районов Ульяновска.

Образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 25 февраля 1942 года. С 1958 по 1962 года административное деление города было упразднено. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 23 мая 1962 года Ленинский район был вновь образован как административная единица.

Район традиционно делится на так называемые Центр и Север. Площадь территории: 37,1 км².

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Состояние окружающей среды

Таблица 8.

Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения среды	Не обнаружено
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	Отсутствует

Выводы и позиционирование объекта оценки

Исходя из описания местоположения и состояния объекта оценки можно сделать следующие выводы:

Местоположение и состояние объекта оценки имеют как положительные, так и отрицательные характеристики:

положительные характеристики для использования объекта оценки в соответствии с функциональным назначением:

- Удовлетворительная доступность для автомобильного транспорта;
- Здание, в котором расположен объект оценки - нежилое;
- Здание расположено на 1-й линии домов

отрицательные характеристики:

- Ограниченное количество парковочных мест непосредственно у объекта оценки;
- Объект расположен в зоны жилой застройки
- Отдельного входа в помещение нет.
- Отсутствие отделки и сантехнических устройств в помещениях объекта оценки;
- Расположение помещения - мансардный этаж, без лифта и без отдельного входа.
- Наличие протечек с крыши здания из-за плохой герметизации кровли

Выводы:

По мнению Оценщика, местоположение, конструктивные особенности, состояние помещения допускает использование объекта оценки в качестве коммерческого помещения различного назначения (скорее всего офис) после проведения ремонтных и отделочных работ, устранения течи с кровли.

Конструктивные особенности здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Подробное расположение комнат и помещений, количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в документах БТИ

Таблица 9.

Количественные и качественные характеристики объекта. Идентификация объекта.

Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Сейсмичность района	Обычная
Группа капитальности	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Дата постройки здания	2008
Дата реконструкции	Нет данных
Этажность	2 этажа с мансардой . На 1-м этаже расположен магазин и гараж, на 2-м этаже- офис. Здание граничит одной стеной с многоэтажным жилым домом.
Общая площадь здания	Нет данных
Общая площадь оцениваемых помещений	203,2
Тип объекта по расположению	встроенное
Фундамент	Ж/Б, ленточный
Материал стен	ж/б, кирпич
Перекрытия	Ж/б
Кровля	Многоскатная с частичным остеклением
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые
Лифты	нет
Вентиляция	Естественная
Окна	Пластиковые стеклопакеты их ПВХ
Двери	Внутренние двери отсутствуют. Наружная-ДВП
Потолки	Не оштукатурены
Высота потолка	2,5-2,7 м.
Полы	Бетонная стяжка
Стены в оцениваемом помещении	Кирпич, не оштукатурен.
Наличие охраны	-
Общее состояние помещений и необходимость ремонта	Уровень отделки – без чистовой отделки, сантехника не установлена, разводка электричества отсутствует.
Класс здания, помещений (отделка)	Не жилое Класса «С»
Назначение помещений по БТИ	офис
Текущее использование	Не используется
Наличие коммуникаций	Электроснабжение от городской трансформаторной подстанции. Отопление и водоснабжение осуществляется от городской сети. Помещения не оснащены телефонной и интернетовской связью.
Доступ к объекту	Обеспечен свободный доступ к объекту оценки. Объект расположен на 1-й линии домов в квартале, на красной линии.
Износ здания по справке БТИ на дату оценки	Нет данных
Износ здания по справке БТИ на иную дату	Нет данных
Износ, определенный органолиптическим методом на дату осмотра.	Около 10%
Тип парковки / количество м/мест	Наземная парковка перед зданием, количество парковочных мест ограничено

Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки помещения не эксплуатируется .

Информация по земельному участку

Рельеф участка спокойный, ровный. Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории участка нет почв и грунтов, опасных для проживания и неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

Согласно задания на оценку, стоимость прилегающего земельного участка в настоящем отчете не определяется. Правовые документы по участку не представлены.

Выводы по состоянию объекта

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, требуется провести ремонт, оснащение и отделку помещений. Объект оценки можно отнести к классу офисных помещений Класса «С».

Считаем необходимым привести ниже классификацию офисной недвижимости, разработанную Г.М.Стерником – зам. Директора Агентства экспертизы инвестиционных проектов, главным аналитиком Российской гильдии риэлторов.

Класс С - офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) - все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Для более подробного изучения офиса класса С удобно расчлнить на С1 и С2.

Класс С1: Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

Класс С2: Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Класс D - офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Иных сведений, не указанных в отчете, не имеется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его рыночную стоимость

В связи с прекращением деятельности фонда реализация оцениваемого имущества должна пройти за 6 месяцев(см. Письмо управляющей компании о прекращении деятельности фонда). Это ускоренные сроки, которые существенно влияют на стоимость при продаже имущества, снижая стоимость более чем на 80%.

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

6.4.Перечень документов, предоставленных Заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе выполнения настоящей работы Оценщику были предоставлены следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.

-Кадастровый паспорт на помещение, выданный Ульяновским БТИ, дата выдачи 20.08.2008 г.

-План недвижимого имущества с описанием

- Письмо управляющей компании о прекращении деятельности фонда.

Экспертиза вещных прав в данном отчете не проводилась.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п.8.ФСО1. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся обычно Отчет МЭРТ РФ «Об итогах социально-экономического развития РФ в (определенном) году» (www.economy.gov.ru). Последний такой отчет выпускался в июне-июле 2018 года. На дату проведения оценки иная, более поздняя и полная достоверная информация по макроэкономическим показателям в открытых источниках от МЭРТ РФ отсутствовала.

Таблица 10.

	Июль 2018г.	В % к		Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.	Справочно		
		июлю 2017г.	июлю 2018г.		июль 2017г. в % к июлю 2016г.	июлю 2017г.	январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ¹⁾			101,6 ¹⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,8	100,5	102,7	101,2	99,4	102,8
Индекс промышленного производства ²⁾		103,9	99,7	103,1	100,2	98,0	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	503,0	100,9	183,3	101,9	97,5	183,3	99,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	471,5	104,0	104,2	103,1	106,1	102,2	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	219,4	105,3	104,7	104,6	105,3	102,7	107,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	142,9	101,7	98,7	100,1	97,8	98,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2644,5	102,5	103,3	102,5	101,3	103,8	100,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,6	101,6	98,6	102,7	100,9	100,9	100,4
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,6 ³⁾	114,4 ⁴⁾	99,5 ⁴⁾	121,4 ⁴⁾	125,7 ⁴⁾	105,1 ⁴⁾	128,9 ⁴⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,6	123,8	100,2	126,9	122,9	104,5	129,7
импорт товаров	21,0	101,1	98,4	112,9	130,0	105,9	121,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁵⁾	103,2 ⁴⁾			103,6 ⁴⁾		
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	102,3	103,9	100,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾		116,6	100,3	109,6	101,8	99,5	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁷⁾		102,0	95,3	102,6 ¹¹⁾	96,0	94,2	97,1 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42640 ⁸⁾	110,7 ⁹⁾	93,0 ⁹⁾	111,1 ⁹⁾	107,0	92,2	107,0
реальная		108,0 ⁹⁾	92,7 ⁹⁾	108,6 ⁹⁾	103,0	92,1	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	92,2	101,7	91,6	94,7 ¹⁰⁾	101,2	92,9 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,7	86,6	97,9	86,4	84,4	97,7	85,2

1) Предварительная оценка.
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
4) По видам 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 июль 2018 года.
6) Июнь 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июнь 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I полугодие 2018г. и I полугодие 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июле 2018г. в % к январю-июлю 2017г. составили 101,7%, в январе-июле 2017г. в % к январю-июлю 2016г. - 97,0%.

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-06-2018.pdf

7.1. Текущие показатели социально-экономического развития Российской Федерации

7.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

7.1.2. Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

По оценке Минэкономразвития РФ, рост ВВП за первое полугодие 2018 года составил 1,7%. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, сельском хозяйстве, продолжился рост в сфере розничной торговли, снизилась безработица. Однако на региональном уровне ситуация выглядит неоднородной, в частности, снизилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства, в большинстве субъектов РФ сократился объем работ в строительстве.

В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства РИА Рейтинг медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за первое полугодие 2018 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги января-июня 2018 года».

На фоне снижения темпов промпроизводства в стране сократилось число регионов с положительной динамикой

По итогам первого полугодия 2018 года, по данным Росстата, промышленное производство в РФ выросло на 3,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста стали меньше на 0,7 процентных пункта. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства в первом полугодии 2018 года оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,9%), в обрабатывающих производствах (+4,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,9%). Лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» наблюдалось падение (-2,1%). Однако на эту сферу приходится лишь 1,5% суммарного объема промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику.

Одновременно со снижением темпа роста промышленного производства по стране в целом, в первом полугодии 2018 года число регионов с позитивной динамикой промпроизводства сократилось. По итогам января-июня 2018 года промышленное производство выросло в 56 субъектах РФ, что на 14 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Республика Алтай (+24,2%). В регионе значительное увеличение произошло в сфере добычи полезных ископаемых (+92,7%), а также в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром (+19,1%).

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Ростовская область. По итогам первого полугодия 2018 года промышленное производство здесь выросло на 23,3%. Высокие темпы роста отмечаются в обрабатывающем секторе области. В частности, существенно выросло производство кокса и нефтепродуктов (+36,2%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+27,4%), производство мебели (+17,2%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Астраханская область (+20,9%). Ключевое влияние на рост промпроизводства в регионе оказало увеличение производства в сфере добычи полезных ископаемых (+26,6%). В частности, по добыче сырой нефти и природного газа рост объемов производства составил 26,2%. Это было достигнуто за счет увеличения объема добычи нефти на месторождении им. В. Филановского. Кроме того, продолжается реализация проекта освоения месторождения им. Корчагина, двух инвестиционных проектов по подключению дополнительных скважин к существующим мощностям и реконструкции промысловых объектов на ООО «Газпром добыча Астрахань». Также по предоставлению услуг в сфере добычи полезных ископаемых в Астраханской области зафиксирован рост на 36%.

Снизилось промышленное производство в первом полугодии 2018 года в 29 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% объемы промышленного производства снизились только у пяти регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Ненецком автономном округе. Промышленное производство здесь сократилось на 10,7%. В регионе сократилось производство в трех основных сферах: в сфере добычи полезных ископаемых, в обработке и в сфере водоснабжения.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Адыгея (-7,6%), Удмуртская Республика (-7,3%), Республика Калмыкия (-6,9%) и Тульская область (-6,1%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам первого полугодия 2018 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам первого полугодия 2018 года составил 104,0%. По итогам аналогичного периода прошлого года в данной сфере динамика была более существенная - 104,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-июня 2018 года рост произошел в двадцати одном.

Производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2018 года выросло в 56 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 67 субъектах РФ.

Лидером по росту производства с существенным отрывом стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за первое полугодие 2018 года составил 98,9%. В частности, существенное увеличение зафиксировано в отрасли производства неметаллической минеральной продукции, благодаря возобновлению производства крупнейшего кирпичного завода республики в с.п. Нестеровское, а также в отрасли производства резиновых и пластмассовых изделий, где крупнейшим предприятием является ООО «Техстрой».

Еще в шести регионах рост в сфере обработки превысил 20% – это Ростовская область, г. Москва, Республика Бурятия, Магаданская область, Тамбовская область и Архангельская область.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ

По итогам января-июня 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в Российской Федерации сократился на 1,0%. Однако темпы падения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметно снизились: за первое полугодие 2017 года спад в строительстве был на уровне 3,4%.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ. Среди них лидером по темпам роста строительных работ стала Чеченская Республика, где показатель вырос более чем в четыре раза. Также существенный рост зафиксирован в Республике Крым, Чукотском автономном округе и в г. Севастополь, где объем работ в строительстве вырос более чем в два раза.

Число регионов, увеличивших инвестиции, выросло

За первое полугодие 2018 года в РФ объем инвестиций в основной капитал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 3,2%. Позитивная динамика отмечается в 51 субъекте РФ, что на 10 регионов больше, чем за аналогичный период прошлого года. Лидерами по темпам роста объема инвестиций стали Чеченская Республика, Магаданская область и Республика Хакасия. В этих регионах инвестиции увеличились в 2 и более раза.

Оборот розничной торговли вырос в 78 регионах

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. Все шесть месяцев 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам первого полугодия оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. При этом за аналогичный период 2017 года оборот розничной торговли снизился на 0,3%.

Оборот розничной торговли увеличился в 78 субъектах РФ, снижение показателя произошло только в 7 регионах. Наиболее существенный рост произошел в Республике Мордовия, Республике Адыгея и в Ямало-Ненецком автономном округе.

Номинальные заработные платы увеличились во всех субъектах РФ, наибольший рост – в Республике Ингушетия

По итогам января-мая 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 2,5% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). При этом за аналогичный период прошлого года отмечалось падение реальных денежных доходов на 1,7%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения за январь-май 2018 года выросли в 27 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в г. Севастополь (+27,6%). Севастополь является единственным субъектом РФ, в котором на протяжении каждого из пяти месяцев 2018 года денежные доходы населения демонстрировали положительную динамику.

Сокращение реальных денежных доходов произошло в 57 регионах. Наиболее существенно показатель снизился в Магаданской области и в Чукотском автономном округе. Здесь сокращение доходов составило более 8%. В Астраханской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

Параллельно с ростом реальных денежных доходов происходит рост номинальных заработных плат. По итогам января-мая 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 11,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы ускорился (за январь-май 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,2%). Рост заработных плат произошел во всех субъектах РФ. Лидером стала Республика Ингушетия, где номинальная заработная плата за январь-май 2018 года выросла на 16,7%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-мая 2018 года по РФ составило 2,00, что выше, чем за аналогичный период прошлого года (1,97). Соотношение денежных доходов и стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг за январь-май 2018 года выросло в 23 регионах, в 62 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ненецкий автономный округ, г. Москва и Сахалинская область, где данный показатель превышает значение 2,5. По итогам января-мая 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 17 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число не изменилось.

В большинстве регионов уровень безработицы снизился

За апрель-июнь 2018 года в РФ произошло снижение уровня безработицы. За рассматриваемый период он составил 4,8%, в то время как за апрель-июнь 2017 года уровень безработицы был 5,2%.

Безработица снизилась в 64 регионах, в 6 регионах показатель не изменился, и в 15 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Карачаево-Черкесской Республике – на 2,5 процентных пункта до 11,3% и в Республике Марий Эл – на 2,2 процентных пункта до 4,0%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее двух процентных пункта.

Самый существенный рост безработицы за апрель-июнь 2018 года отмечается в Республике Калмыкия (+2,0 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы не превысил 1,5 процентных пункта.

В десяти субъектах РФ произошел рост ключевых показателей

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам первого полугодия 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в десяти регионах: в Белгородской области, Воронежской области, Курской области, Московской области, г. Санкт-Петербург, г. Севастополь, Ставропольском крае, Тюменской области, Челябинской области и в Республике Алтай.

Падение по всем ключевым показателям отмечается лишь в двух субъектах РФ – это Ивановская область и Республика Дагестан.

Практически во всех регионах выросли совокупные доходы бюджетов

Согласно данным Федерального казначейства, за январь-май 2018 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,3% (+438,5 млрд руб). Позитивная динамика отмечается в 82 субъектах РФ. Лидерами являются г. Севастополь, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Кабардино-Балкарская Республика и Республика Саха (Якутия). В данных регионах доходы выросли более чем на 30%. Сокращение совокупных доходов бюджетов произошло лишь в трех субъектах РФ – это Сахалинская область, Республика Марий Эл и Республика Мордовия.

Рост суммарных доходов консолидированных бюджетов в основном обеспечило увеличение налоговых и неналоговых доходов. За январь-май 2018 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 10,0%, или на 365,6 млрд руб. Рост произошел в 79 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (+38,9%). Здесь налоговые и неналоговые доходы увеличились в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+29,7 млрд руб).

Снизилась налоговые и неналоговые доходы лишь в шести субъектах РФ. Из них наиболее резкое падение зафиксировано в Республике Крым (28,1%). Такая динамика обусловлена сокращением поступлений налога на прибыль организаций (-10,4 млрд руб.).

Суммарный профицит консолидированных бюджетов по итогам января-мая 2018 года составил 724,2 млрд рублей. Это на 16,9% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Одновременно увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 74, что на 9 больше, чем по итогам января-мая 2017 года.

Анализируя итоги первого полугодия 2018 года, можно отметить, что в российской экономике не произошло серьезных спадов, тенденция осталась в целом положительная. При условии отсутствия внешних шоковых влияний, можно надеяться, что рост в ключевых сферах экономики продолжится и в дальнейшем, что позитивно скажется на социально-экономическом развитии отдельных регионов.

<http://riarating.ru/regions/20180905/630104116.html>

Вывод по результатам анализа рынка.

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые,

административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растёт не только во времена подъёма экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

прочность государства и политической системы страны, стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности, развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства). От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

<https://yandex.ru/search/?text=%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%B8%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%20%D0%B8%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B0%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8%202018%D0%B3%D0%BE%D0%B4&lr=213&clid=2186621>

7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Вывод по результатам анализа рынка.

Относительно не стабильная политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта на дату оценки, намеченные положительные тенденции на рынке в основном будут зависеть от выполнения внешнеполитических и внутренних программ развития страны Правительством РФ. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости.

Объект оценки относится к сегменту рынка не жилая недвижимости, офисная недвижимость или помещения свободного назначения.

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2017 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–IV кварталы 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	409,1	484,7 (249,4)	334,2 ²
Уровень вакансий			
класс «А»	17,5%	9,3% ²	9,8% ³
класс «В+»	15,2%		
класс «В»	12,2%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	8000–50 400	3000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

¹ Новое строительство. Уточненные данные.

² Действующие торговые центры.

³ Высококласные складские площади.

⁴ Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

⁵ Объем спекулятивных складов.

- В 2017 г. во всех сегментах на рынке качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья отмечалась низкая девелоперская активность.
- Одной из основных тенденций 2017 г. стало снижение средней площади новых ТРЦ и уменьшение количества новых региональных и суперрегиональных объектов в пользу увеличения доли окружных, районных и специализированных центров.
- Основной объем ввода на рынке офисной недвижимости пришелся на объекты класса «А» (80%).
- Стабильный спрос на высококачественные коммерческие помещения стал причиной сокращения доли вакантных площадей, числа предложений во всех сегментах и классах. На рынок выходили объекты с высокой заполняемостью.
- По анонсированным планам застройщиков, в текущем году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 330 тыс. кв.м офисных площадей и открытие почти 400 тыс. кв.м торговой недвижимости.

Коммерческая недвижимость

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЛЬЯНОВСКА

Кризисные явления не дают развиваться данному сектору рынка. И по мнению экспертов, это не предел. 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.

По итогам 9 месяцев 2017 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.).

Как видим, разрыв между первым и вторым местом минимален. Уровень цен 4-го мкр и Центра города практически одинаков. За 9 месяцев 2017 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 стремиться (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. Скажем только, что треть всех офисных помещений, выставленных на продажу сосредоточен именно в центральной части города. Закрывает тройку лидеров - Новый город. 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 45000-65000 рублей/кв.м.

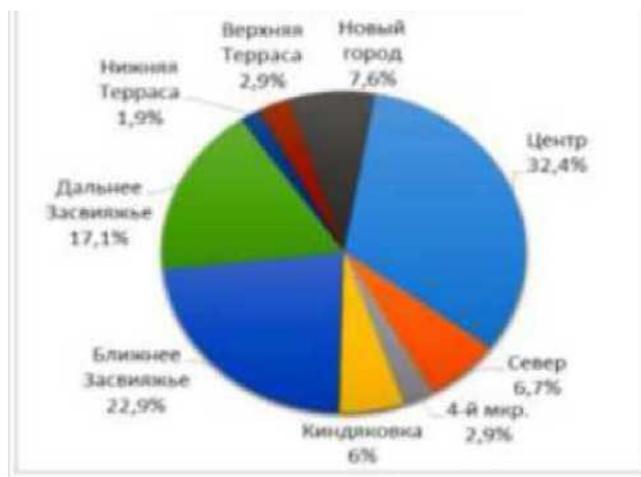
Таблица 11.

Районы	Офисная			Торговая			Производственная			Складская		
	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0	24,0	51,3	83,3	–	–	–	–	–	–
Север	20,0	33,7	59,4	22,0	41,2	59,3	9,2	15,6	24,8	–	–	–
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0	27,0	40,3	52,5	–	–	–	–	–	–
Железнодорожный район	25,0	36,4	52,6	12,5	38,3	60,0	5,5	15,7	28,3	5,7	9,6	13,5
Ближнее Засвияжье	18,9	33,0	48,3	17,5	43,2	76,1	5,0	13,1	19,9	16,4	17,6	18,8
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0	18,8	45,8	78,6	4,1	8,2	16,9	7,1	11,7	15,1
Нижняя Терраса	20,2	20,6	21,0	19,1	36,9	49,0	2,7	7,7	15,8	1,1	2,1	3,1
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0	20,5	31,1	41,8	6,3	11,4	27,6	–	–	–
Новый город	10,7	42,6	77,5	34,4	43,9	64,0	6,8	11,8	17,5	4,3	8,9	11,6
По городу	10,7	37,4	87,0	12,5	43,7	83,3	2,7	11,3	28,3	1,1	10,2	18,8

Средняя цена 1 кв. м. общей площади предлагаемых на продажу объектов коммерческой недвижимости в г.Ульяновске в сентябре 2017 г. (тыс.руб.)

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 59400 руб/кв.м. В Ближнем и Дальнем Засвияжье средняя цена предложения 1 кв.м. офисных площадей сложилась на уровне 32000-33000 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 не большое 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. Диапазон цен предложения на офисные помещения в городе составляет от 10 700 руб. за 1 кв.м. в Новом городе до 87 000 руб. за 1 кв.м. в Центре города в зависимости от местоположения объекта внутри района и его качественных характеристик.

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%).



Структура предложений офисов по районам г. Ульяновск

Анализ средней стоимости ставки арендной платы за пользование не жилым помещением (собственные расчеты Оценщика)

Таблица 12.

№ п/п	Адрес	Назначение	Площадь, кв.ч.	Цена предложения, руб.	Источник
1	Московское шоссе.32	Коммерческая	20-240	290,00	890534950-31
2	Московское шоссе. 23	Коммерческая	19-600	260,00	Виктор Викторович 8 927 270-55-55
3	Урицкого. 45	Коммерческая	129,00	400,00	Анатолий 8 909 357 40-33
4	Промышленная	Коммерческая	100,00	350,00	Ульяновск APP S 960-8075
5	Репина S	Коммерческая	400,00	400,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
6	Репина Л 7а	Коммерческая	500,00	450,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
7	Маяковского	Коммерческая	1 200,00	400,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
8	Репина	Коммерческая	240,00	300,00	964)8-53
Средняя цена предложения по, руб.					356,25

Цены приведены по аренде помещений за 1 кв.м в месяц с НДС, без ОП

Самая низкая стоимость ставки арендной платы оставила 260 рублей за 1 кв.м., самая высокая ставка составила 400 рублей. Высокая стоимость - для помещений расположенных в новых торгово - офисных центрах, низкая ставка - для помещений, расположенных в зданиях заводууправлениях. *Источник:* <https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhivosti>

Цены на недвижимость в Ульяновске

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Квартиры	36 909 руб. за кв.м.	-0.49%	-10.56%	-3.37%	68
- Втопичка	39 227 руб. за кв.м.	-0.09%	-10.58%	-1.15%	51
Дома	4 204 944 руб.	+ 2.71%	-32.83%	-23.98%	18
Земля	304 322 руб. за сотку	+ 5.69%	+2.59%	-14.23%	15
Офисы	32 724 руб. за кв.м.	+0.81%	-21.14%	-20.18%	11

Источник: <https://rosrealt.ru/ulyanovsk/cena>

Выводы:

- В целом, прошедший 2017 год 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 торговой недвижимости будет продолжать снижаться. «На плаву» по итогам прошедшего квартала осталась сфера оказания платных услуг населению (100,1%). А сильнее всего пострадала сфера общественного питания (87,9%).

• 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.

Ниже представлена таблица из сборника СРК20 2018 г. Яскевича Е.Е.

Таблица 13.

1.10. Скидки на уторгованье для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Комитет по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада (далее – КОД АБСЗ) в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, провел очередной опрос специалистов залоговых подразделений банков – членов АБСЗ.

Таблица 14.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2018 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала		на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%	
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%	
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%	
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%	
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	15%	15%	13%	
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%	
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	20%	20%	
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%	
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	25%	18%	20%	12%	13%	
Садовые дома с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	15%	
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	13%	
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%	
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	9%	25%	17%	15%	12%	13%	
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	8%	10%	12%	30%	20%	20%	14%	13%	
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%	
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	22%	20%	16%	15%	
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	5%	25%	16%	20%	11%	13%	
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	10%	25%	18%	20%	13%	13%	

Источник: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf

Влияние различных факторов на стоимость офисных объектов Класса С.

По данным из табл. №8, №8.1.2, №8.2.2. стр. 110-119 и стр.126-130 издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. за 2014 г. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (издание ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А.).

Таблица 15.

8. Низкокласные офисно-торговые объекты

Таблица 8

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,21
Расположение относительно красной линии	0,13
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,10
Наличие отдельного входа	0,10
Этаж	0,10
Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Состояние отделки	0,07
Материал стен	0,03
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,03

Таблица 16.

Наименование коэффициента	Таблица 8.1.2. Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
	110		

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,75	0,95
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,63	0,88
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,80	0,93
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,83	1,00
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,93
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,60	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,75	0,90
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,85	1,05
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,90
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной ставке аренды такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

Стоимость услуг риэлтора в Ульяновске

В практике продажи объектов коммерческой недвижимости в 99% случаев участвуют риэлторы, так как собственники коммерческой недвижимости не специалисты в вопросах продажи или сдачи в аренду недвижимости, Вознаграждение риэлтора включается в стоимость выставленного на продажу объекта с согласованием его величины с продавцом или арендодателем. Предложения по продаже или аренде в открытых источниках, выставленные, как считается, в виде публичной оферты, в 99% случаев формируют сами риэлторы в соответствии с договором на реализацию объекта недвижимости, а не продавцы с арендодателями (это исключение) и, несомненно, включают в стоимость объекта недвижимости стоимость своих услуг. При эксклюзивных договорах на продажу или сдачу в аренду объектов коммерческой недвижимости риэлтор пишет фразу для других участников рынка: без комиссии, так как его комиссия уже включена в стоимость выставленного на рынок объекта.

Методологически учет в стоимости выставленного на рынок объекта недвижимости тоже верно, т.к.

согласно п.5. ФСОЗ «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»;

а это существенная информация, это соответствует рыночным условиям, описанным в настоящем разделе анализа рынка в соответствии с п. 4.ФСОЗ и стандарту оценки РОО «в Отчете об оценке недвижимости следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости». В ФСО 7 написано, что нужно использовать типичные условия финансирования и типичные условия продажи. Оплата услуг риэлтора, это типичные условия при сделке купли-продажи или аренде.

На рынке риэлторских услуг достаточно широкий разброс цен и вариантов оплаты. Комиссия агентства недвижимости может доходить до 6-7% от суммы сделки. Начинающие риэлторы, стажеры и просто случайные люди могут озвучивать бесконечно малые величины в надежде заработать хоть что-нибудь, а заодно потренироваться на очередном экономном клиенте. Нормальная, честная стоимость риэлторских услуг в Ульяновске 3-4% от сделки от 5 млн руб.

<http://www.xn----ptbbkgffcmdog3ic8a.xn--p1ai/page/stoimost-uslug>

Загородная недвижимость

Покупка / Продажа от 3% до 8% (зависит от стоимости объекта).

Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы

Коммерческая недвижимость

Покупка / Продажа от 3% до 5%.

Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы

(Источник: http://nedvigimost-v-moskve.ru/?alias=price_na_uslugi)

Более поздних обзоров по данному сегменту недвижимости оценщик не обнаружил, но считает, что общие тенденции, указанные в приведенном обзоре действуют и на дату оценки, хотя абсолютные значения стоимости, скорее всего, в связи с общим кризисом на рынке недвижимости, на дату оценки ниже приведенных.

7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 17.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность.
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 10,33% на жилье в средних городах РФ, 10-13% (11,5 %)– при продаже офисной недвижимости; 6-9% (среднее 7,5%) – при аренде офисной недвижимости. Производственная, продажа-10-14%(12% среднее), аренда 7-11%(9% среднее), Земельные участки 9-12%(10,5% среднее) при продаже.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная, предложения превышают спрос: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки.
Местоположение и удаленность от центра города	Дифференциация цен и арендных ставок по районам значительна и может достигать до 50%.
Площадь объекта	Стоимость 1 кв. метра в однокомнатных квартирах обычно превышает стоимость 1 кв.м в 2-х и 3-х комнатных квартирах. Корректировка по данному фактору может составлять от 2 до 12%.
Состояние здания (год постройки)	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в удовлетворительном состоянии ниже на 19% (17%-23%), цены такого же объекта в новом здании. Цена (арендная ставка) на здание в состоянии требуется ремонт ниже на 26% (23%-35%), чем на цену (арендную ставку) здания в удовлетворительном состоянии.
Тип объекта	Отношение удельной цены (арендной ставки) встроенного помещения, к удельному показателю такого же ОСЗ с земельным участком в пределах застройки ниже на 6% (5%-7%).
Назначение объекта	Офисы рассматриваются как наиболее безопасный актив, потому

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
	что сроки аренды, как правило, дольше. Офисная недвижимость дороже производственно-складской. Разница между стоимостью 1 кв. м помещения офисного назначения дороже стоимости 1 кв. м отапливаемого помещения производственно-складского назначения составляет от 53% до 71%
Этаж расположения	Помещения на 1 этаже дороже, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале, 2-м и выше этажах. Разница в стоимости от 8% до 30%.
Наличие отдельного входа	Отсутствие отдельного входа удешевляет объект на 15% при продаже или на 14% при сдаче в аренду.
Наличие парковки	Отсутствие парковки удешевляет объект на 4%-10%.
Окружение объекта (ограниченность доступа к объекту)	Как правило, объект, расположенный на огороженной территории (доступ ограничен) продается или сдается в аренду по более дешевым ценам и арендным ставкам, чем объект со свободным доступом (территория не огорожена). Величина корректировки может составлять от 11% до 28%.
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость отделки до категории «стандарт» за 1 кв. м составляет 8 000 -10 000 руб. Состояние отделки помещений «комфорт» - на 25-30 % выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м. Состояние отделки «люкс» – как минимум на 50% выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м.

Срок экспозиции офисной недвижимости в Ульяновске составляет на дату оценки от 4 до 12 мес, а иногда и более.

Помещения без отделки, без отдельного входа, на рынке пользуются пониженным спросом, срок экспозиции таких объектов обычно 12-18 месяцев, при этом возникают дополнительные риски у покупателей по согласованию планировки или перепланировки таких помещений после покупки и стоимость продажи такого имущества ниже, чем готовых к сдаче в аренду коммерческих объектов.

В целом ценовые показатели оставались относительно стабильными за последние 3-4 месяца 2018 г.

Для данного сегмента рынка и класса офисных помещений интервал цен предложений составляет 12 000 – 41 000 руб./кв. с НДС 18%,

Источники информации:

- 1 <http://www.rb.ru>;
- 2 <http://dgi.mos.ru/>;
- 3 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, 2018 г.);
- 4 Справочник оценщика недвижимости. Том 2 и Том 3. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А., 2014, 2016 г.);
- 5 Компания NAI Becar;
- 6 <http://zдание.info>;
- 7 www.blackwood.ru;
- 8 <http://www.kalibroao.ru>.

7.4.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В сегменте рынка объекта оценки на дату оценки наблюдается отрицательная динамика, сделки происходят редко и не регулярно, политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта. Спрос отстает от предложения. Объем продаж в Ульяновске умеренный. Емкость рынка – умеренно насыщенный. Колебания цен предложений значительные, истинные цены сделок, как правило, носят конфиденциальный характер. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п.12. ФСО 7. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки (13 ФСО№7) учитывается, что: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

П.16. ФСО7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>
Основные критерии анализа НЭИ	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <p>Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>

Анализ НЭИ, как правило, проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. Следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения.

Заданием на оценку определен объект оценки - **Имущество, в виде встроенного нежилого помещения**, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м.

НЭИ в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости (п. 6.7 ОППО МСО-2003).

Тестирования по МСО помещений.

Таблица 18.

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ недвижимости			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
(1)Текущее использование:	+	+	-	+

(2)Жилое	-	-	-	-
(3)Офисное здание(помещение)	+	+	-	+
(4)Торговое здание(помещение)	-	-	-	-
(5)Здание (помещение) склада	-	-	-	-

Вывод:

-варианты,2,4,5, тестирования по помещениям не подходят по причинам: отсутствия разумной вероятности того, что можно получить юридический документ на право использования помещений как жилое, торговое, складские помещения.

из интервью с представителем Заказчика финансовых ресурсов для осуществления вариантов в ближайшей перспективе не предусматривается;

-вариант 1 может быть использован, так как по данным Заказчика помещение после проведения ремонта и отделки может быть использовано как офисное, то есть как текущее использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, ремонтпригодности и доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») -

Оценщик пришел к выводу:

- предполагаемое текущее использование помещений в здании как офисных в целях получения дохода, является наиболее вероятным и наиболее эффективным по юридическому статусу.

Учитывая местоположение объекта оценки, планировку и конструктивные особенности оцениваемого объекта, оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом в настоящее время является его использование в качестве текущего (после проведения ремонта), однако в связи с прекращением деятельности фонда и ликвидацией его имущества в короткие сроки (6 месяцев), проводить ремонт вряд ли целесообразно. Тогда остается вариант продавать объект со значительной скидкой.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. (в ред. п. 8. «и» ФСОЗ).

Методология оценки

Как уже отмечалось выше, при определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода к оценке:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик

опирается на статьи. ФСО №1 от 25.04.2015 г. а также ст. 14 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (далее - «законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности»).

9.1. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа (или устареваний) объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход дает оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки по данному методу включают:

1. Расчет стоимости приобретения имеющегося на рынке свободного от застройки аналогичного земельного участка.

2. Расчет стоимости возведения новых зданий и сооружений, аналогичных расположенным на оцениваемом участке.

3. Определение величины физического, морального и экономического износа оцениваемых зданий и сооружений.

4. Уменьшение восстановительной стоимости новых зданий и сооружений на сумму износа и получение их реальной стоимости.

5. Суммирование стоимости приобретения свободного от застройки аналогичного земельного участка с восстановительной стоимостью зданий и сооружений за вычетом суммы износа.

Ограничительные условия применения затратного подхода:

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на строительство здания оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Согласно ФСО №1: «п.18. 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.19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

П.20. 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.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Согласно п.24 ФСО7. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
определение прибыли предпринимателя;
определение износа и устареваний;
определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
сметных расчетов;
информации о рыночных ценах на строительные материалы;
других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как 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;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{зу} + Z_v - И \quad (\text{формула 1})$$

где: $C_{затр}$ – стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом;

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

Z_v – затраты на воспроизводство;

$И$ – накопленный износ.

Величина совокупного износа объекта оценки определяется величинами физического износа, функционального износа (устаревания), а так же экономического износа (устаревания) по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{вн}) \quad (\text{формула 2})$$

где $И_{физ}$ – физический износ;

$И_{функ}$ – функциональный износ (устаревание);

$И_{вн}$ – внешний износ (устаревание).

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным обоснованно отказаться от применения затратного подхода.

9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Недостатками данного подхода можно считать то, что данные о продажах основаны на прошлом, и не учитывают перспективы развития в будущем. Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной

единицы измерения.

- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, и метод сравнительного анализа продаж (или как еще его называют метод сравнения продаж), как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

9.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания - стоимость имущества (активов) равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых данным имуществом (активами), с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение величины денежного потока (Cash Flow) с учетом анализа лучшего и наиболее эффективного использования.

- приведение стоимости будущих платежей к текущей дате методами капитализации либо дисконтирования, в зависимости от условий использования и отличительных особенностей конкретного объекта оценки.

Будущая стоимость денежных потоков приводится в уровень цен на дату проведения оценки. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение затрат, связанных с объектом оценки,
- определение доходов, связанных с объектом оценки,
- определение величины денежного потока,
- определение текущей величины денежных потоков, используя методы дисконтирования либо прямой капитализации.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Как правило, на практике в рамках данного подхода используют три метода оценки стоимости недвижимости:

- *метод прямой капитализации.* Данный метод наиболее применим к объектам, имеющим стабильные, прогнозируемые суммы доходов и эксплуатационных расходов; применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. (согласно ФСО7, р. VII, п. 23, в).

- *метод дисконтирования денежных потоков.* Данный метод применяется для объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов в течение прогнозного периода (в данном случае из-за нестабильной ситуации на рынке недвижимости и не возможности достоверного прогноза показателей и коэффициентов для расчета, оценщик считает, что этот метод не применим и он не применялся, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение и приводить недостоверную информацию в соответствии с ФСО1);

- *метод связанных инвестиций.* Данный метод применяется для объектов инвестиции, в которые осуществляются за привлечением заемных средств. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не является объектом инвестиций.

- *Метод капитализации по расчетным моделям.* Данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не генерирует регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

- При выборе методических подходов к оценке данного объекта недвижимости авторы исходили из того, что на дату оценки сдача в аренду оцениваемого помещения не возможна, помещение не пригодно для этого по своему состоянию, что дает основание считать применение доходного подхода некорректным.

- Таким образом, изучив рынок и не имея достаточного объема достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик отказался от использования доходного подхода, как для оценки данного вида недвижимого имущества.

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Настоящий Отчет является полным повествовательным, выполнен в форма отчета, отвечающим основным требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В связи с выше сказанным - оценка рыночной стоимости в настоящем отчете проводится только 1-м подходом – сравнительным.

10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

<p>Исходная информация</p>	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода (см. в разделе 9.« Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке ...»).В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается в основном на цены предложения объектов, расположенных в г. Ульяновске в аналогичных районах. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Выбор аналогов по ценам предложений обоснован и Федеральными стандартами оценки, в частности п. 11. «б» , п. 22. «а» ФСО№ 7, п. 13. ФСО№1.</p> <p>Данный подход основан на предпосылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Подход основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный покупатель не заплатит за выставленную на продажу недвижимость сумму, большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.</p> <p>Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объектов.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях.3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться. <p>Оценка с помощью сравнительного подхода может оказаться наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно достоверной сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.</p> <p>Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом и/или покупателем), либо посредником между ними. Подтверждение такими органами, как БТИ, нотариат и т.д. не удостоверяет достоверность информации. Это объясняется тем, что истинная цена осуществления сделки может быть неизвестна никому, кроме покупателя, продавца и посредника. Все остальные организации знакомы лишь с официальной суммой договора. В связи с этим нами в расчетах были использованы цены предложения с внесением соответствующих корректировок.</p> <p>В соответствии с рекомендациями Генри С. Харисона (Оценка недвижимости.</p>
----------------------------	---

	<p>Учебное пособие Москва 1994 год стр.142) при проведении корректировок (поправок) оценщик придерживался принципа, что «оценщик должен проявлять осторожность и избегать заключения о том, что несомненная точность в процессе внесения поправок обеспечивает более правильную оценку стоимости».</p> <p>На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы агентства АН «ИНКОМ» (тел. 8-945-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-945-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-945- 974-62-62)), и ряда других риэлторских компаний, публикуемые в печатных изданиях информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Финансовые известия», «Недвижимость и цены», а также интервью с риэлторами г. Москве и Ульяновске и собственниками объектов.</p> <p>В процессе оценки был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже аналогичных объектов (нежилых помещений) в г. Ульяновск в аналогичных районах. При подборе сопоставимых объектов основное значение придавали назначению объекта, их местоположению и уровню оснащения.</p> <p>Были отобраны объекты-аналоги, предложенные на продажу в период с сентября 2018 г. до даты оценки в г. Ульяновск. Данные взяты из базы Интернет. При подборе сопоставимых объектов основное значение придавали назначению объекта, его размерам, местоположению, уровню отделки и оснащения, соотношению основных и вспомогательных помещений, использовались сайты.</p> <p>База Realto, и Интернет, при анализе также использовались данные периодических изданий «Квартира, Дача, Офис», журнал «RWEY» за 2017-2018 год, сайт www.kdo.ru, http://www.incom-realty.ru, http://www.realestate.ru/houselist.aspx?stritid=21264 и д.р. а также интервью с риэлторами г. Москве и г. Ульяновск, которые, по нашему мнению, позволяют достаточно адекватно определить рыночную стоимость объекта оценки посредством сравнительного подхода. Их характеристики приведены ниже .</p>								
<p>Обоснование выбора единицы сравнения</p>	<p>Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений). Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов аналогов и объекта оценки. Все открытые источники информации используют именно это значение сравнительной единицы при проведении сделок с недвижимостью на данном сегменте рынка. Это типичные условия на рынке.</p>								
<p>Обоснование выбора элементов сравнения.</p>	<p>К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ним, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов аналогов.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 19.</p> <table border="1" data-bbox="437 1330 1506 1944"> <thead> <tr> <th data-bbox="437 1330 975 1384"><i>Группа факторов</i></th> <th data-bbox="975 1330 1506 1384"><i>Характеристики (элементы)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="437 1384 975 1585">Расположение к объекту недвижимости по адресу:</td> <td data-bbox="975 1384 1506 1585">1. Расположение в г. Ульяновск, в смешанном районе, желательно в Ленинском районе Ближайшее окружение – жилые дома. Номера домов и иные характеристики установлены по данным предложений и указанным в объявлениях номерам телефонов. Удаленные от центра города -10-15 минут транспортом от центра города</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1585 975 1883">Физические характеристики</td> <td data-bbox="975 1585 1506 1883">Общая площадь объекта недвижимости, 100-300 кв.м . Возможно и меньше или более при функциональном совпадении. Год постройки дома – желательно после 2000 г. Тип объекта недвижимости- офисы и ПСН Класса С. Продажа прав собственности Этаж расположения/этажность-не имеет значения Наличие (отсутствие) отделки – не обязательно Характер (вид) парковки- наземная. Наличие/отсутствие охраны-не обязательно Внутреннее состояние-удовлетворительное, желательно.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="437 1883 975 1944">Экономические характеристики</td> <td data-bbox="975 1883 1506 1944">Назначение (текущее использование, соответствие объекта принципу НЭИ)</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Группа факторов</i>	<i>Характеристики (элементы)</i>	Расположение к объекту недвижимости по адресу:	1. Расположение в г. Ульяновск, в смешанном районе, желательно в Ленинском районе Ближайшее окружение – жилые дома. Номера домов и иные характеристики установлены по данным предложений и указанным в объявлениях номерам телефонов. Удаленные от центра города -10-15 минут транспортом от центра города	Физические характеристики	Общая площадь объекта недвижимости, 100-300 кв.м . Возможно и меньше или более при функциональном совпадении. Год постройки дома – желательно после 2000 г. Тип объекта недвижимости- офисы и ПСН Класса С. Продажа прав собственности Этаж расположения/этажность-не имеет значения Наличие (отсутствие) отделки – не обязательно Характер (вид) парковки- наземная. Наличие/отсутствие охраны-не обязательно Внутреннее состояние-удовлетворительное, желательно.	Экономические характеристики	Назначение (текущее использование, соответствие объекта принципу НЭИ)
<i>Группа факторов</i>	<i>Характеристики (элементы)</i>								
Расположение к объекту недвижимости по адресу:	1. Расположение в г. Ульяновск, в смешанном районе, желательно в Ленинском районе Ближайшее окружение – жилые дома. Номера домов и иные характеристики установлены по данным предложений и указанным в объявлениях номерам телефонов. Удаленные от центра города -10-15 минут транспортом от центра города								
Физические характеристики	Общая площадь объекта недвижимости, 100-300 кв.м . Возможно и меньше или более при функциональном совпадении. Год постройки дома – желательно после 2000 г. Тип объекта недвижимости- офисы и ПСН Класса С. Продажа прав собственности Этаж расположения/этажность-не имеет значения Наличие (отсутствие) отделки – не обязательно Характер (вид) парковки- наземная. Наличие/отсутствие охраны-не обязательно Внутреннее состояние-удовлетворительное, желательно.								
Экономические характеристики	Назначение (текущее использование, соответствие объекта принципу НЭИ)								
<p>Определение корректировок</p>	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на</p>								

	<p>рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются при необходимости и при наличии данных следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – прямым попарным сопоставлением цен аналогов недвижимости, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определению, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.</p> <p>При реализации данного метода используются процентные и стоимостные корректировки.</p> <p>Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены предложения объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.</p> <p>Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену (предлагаемого к аренде) объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие объекта аналога и оцениваемого объекта. Положительная Корректировка вносится если оцениваемый объект лучше аналога, отрицательная - если хуже.</p>
--	--

В расчет принимаются в общем случае нижеследующие корректировки (корректирующие коэффициенты)

Корректировка на имущественные права	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают оформленное право собственности.
Корректировка на условия	Рыночная стоимость объектов недвижимости при продаже их на открытом рынке при различных условиях финансирования, не типичных, может существенно отличаться от рыночной стоимости объекта при продаже его при типичных условиях. Например при продаже

финансирования	с оплатой в рассрочку, при применении лизинговых отношений, сделки с аффилированными лицами, иные условия. Оценщик предполагает, что все аналоги выставлены на открытый рынок при типичных условиях. Корректировка не применялась.
Корректировка на дату сделки (предложения). Корректировка на условия рынка.	Корректировка на дату сделки или условия рынка вводится, когда даты сделок или предложений по объектам аналогам совершались за достаточно большой период (3-6 месяца) до даты оценки. В данном случае даты предложений выбраны в течение октября-ноября 2018 г. до даты оценки, т.е. достаточно близко к дате оценки, рыночные цены в этот период в данном сегменте практически не менялись, поэтому корректировка на дату оценки не вводилась.
Корректировка на ограничения в праве	Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится при обременении прав на объект залогом, арестом или долгосрочной арендой, и т.п. В данном случае сделка по объектам аналогам представляет собой цену предложения не обремененную арестом или залогом, как и у объекта оценки. Поэтому корректировки по данному фактору не вводились.
Цена предложения, руб./м ²	<p>Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, их можно уточнить на основании информации, полученной у экспертов ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495-974-62-62)). В данной работе доступными для анализа являлись цены предложений. Размер корректировки учитывает тот факт, что разница в ценах при продаже, сдаче в аренду и предложений на данном сегменте рынка по данным ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62) и составляет 5-15%, а иногда и более. Согласно стандарту РОО в Отчете об оценке раскрываются источники информации. Обязательно указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации.</p> <p>Согласно справочнику Е.Е.Яскевича СРД №22, 2018 средние корректировки на уторговывание составляют в средних городах России, для данного сегмента рынка при продаже 11,08%. Согласно данным Таблицы 14 отчета по офисам Класса С максимальная корректировка на уторговывание составляет 30%, а средняя 13% Оценщик принял близкое к среднему значение из справочника 15% для дальнейших расчетов при продаже учитывая конструктивные особенности объекта оценки и его площадь. см. Таблицу 13 и 14. отчета</p> <p>Источник:</p> <p>СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРК – 18. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, и СРД-22 Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга. Яскевича Е.Е.</p> <p>Комитет по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада</p> <p>Источник: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf</p>
Корректировка на НДС-18%	Так как по Заданию на оценку, рыночную стоимость необходимо определить без учета НДС (для объекта оценки), то оценщик применяет корректировку в размере $18/118=0,15254$ к цене предложения по аналогам, предполагая и делая допущение, что у аналогов НДС, априори, включена в стоимость предложения, этому есть подтверждение в приведенных принтскринах по аналогам, оценщик установил это после обзвона представителей продавцов. см. Приложение 2. Коэффициент для расчета 0,8475. Применен в конце таблицы.
Корректировка на ОР, ЭР и КП	В данном случае корректировка на операционные расходы, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не применялась, так как предполагается, что эти затраты сопоставимы из расчета на 1 кв.м объекта оценки и объектов аналогов.
Комиссия риэлторской компании	<p>Комиссия риэлторской компании комиссионные посредника. Эту корректировку (K_e) можно рассчитать по формуле:</p> $K_e = \frac{1}{1 + \frac{K_a}{100}}$ <p>где K_a – комиссионные риэлтора в % от рыночной стоимости.</p>

Размер комиссионных процентов посредника при продаже не жилой недвижимости на рынке в г. Пензе составляет в среднем 2-6 %.. Данная корректировка принимается на основе консультаций с экспертами и риэлторами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)). В данном случае из-за относительно не большого значения абсолютных рыночных цен на них (за весь объект), значение можно было бы принять 2%.

$$\text{Тогда } K_c = 1 / (1+2/100) = 0,98$$

Оценщик при выборе корректировки на услуги риэлтора использовал в том числе профессиональное суждение Гайдено О.В., экспертное мнение, как специалиста и главного эксперта по коммерческой недвижимости. (согласно ФСО№3 п.13). Данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 7. анализа рынка в настоящем Отчете и сведениям из Интернет. Оплата услуг риэлтора при продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости, как правило, является типичным условием на рынке и одним из ценообразующих факторов, включенным в стоимость предложения по продаже недвижимости. (в некоторых объявления в Интернете оплата услуг посредникам (риэлторам) прямо указывается в тексте, а при эксклюзивной продаже объекта недвижимости, оплачивается собственником по отдельному договору и включена в стоимость предложения по продаже.(Источник: консультации с экспертами и риэлторами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)). Таким образом, комиссия риэлтора влияет на выставленную на продажу в открытых источниках стоимость недвижимости и как правило включена в стоимость предложения.

(Это суждение оценщика не является нарушением п.5. ФСО 3, так как

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:
в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена).

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Размер корректировки обычно применяется в итоговой таблице исходя из статистических данных, приведенных в разделе 7. настоящего отчета. Корректировка коррелируется на основе статистики парных сделок по базе (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495-974-62-62)) и справочника Лейфера Л.А. Том 3 за 2016 г. см. Таблицу 23 отчета. В данном случае оценщик применил корректировку по справочнику Лейфера Том 3, так как оцениваемый объект расположен на окраине города, а аналоги в центральной части города.

Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта во многом определяет проходимость места расположения объекта недвижимости и удобство доступа. Размер корректировок определен при консультациях со специалистами и экспертами ведущих агентств недвижимости («Альянс-Эстейт», тел. 8-495-253-4202, «PennyLaneRealty», тел. 8-495-232-00-99, <http://www.realtor.ru>, «Миэль», тел. 8-495-775-7555, <http://cre.miel.ru>, PaulsYard, тел. 8-495-980-77-33). Ниже приведена таблица, зависимости цены предложения по продажам и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена и остановки общественного транспорта, составленная экспертами и специалистами компании. (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10) при выборке более 50 объектов и используемая оценщиком при проведении данных корректировок. В Таблице ниже приведено значение корректировки как разница в удаленности от остановок городского транспорта оцениваемого объекта в 7 мин пешком от остановки и аналога.

В данном случае корректировка применялась, так как по данному фактору объект оценки и аналоги не сопоставимы.

Корректировка на удаленность от остановки городского транспорта Для офисов класса «В-» и «С».

Таблица 20.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24

10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,08
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,06
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Корректировка на земельный участок

Корректировка на земельный участок вводится, когда есть различия в наличии оформленных правах на земельный участок и при наличии разницы площадей земельных участков. Так как у всех аналогов отсутствует полная достоверная информация об оформленных правах аренды или собственности на прилегающие земельные участки, то оценщик не имел возможности применить корректировку на стоимость земельного участка к каждому аналогу.

Конструктивные особенности.
Общая площадь

С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость продажи и арендной платы за 1 кв. метр площади объекта, как правило, уменьшается. В ходе проведенных рыночных исследований установлены зависимости цен на единицу площади от общей площади объектов посредством трендового анализа (Е.Е.Яскевич «Практика оценки недвижимости» стр. 455).

Корректировка на размер помещения учитывает тот факт, что продажи за 1 кв.м помещений с большей площадью, как правило, ниже стоимости 1 кв.м маленьких помещений.

В данном случае корректировка вводилась для всех аналогов и была рассчитана согласно Таблице, см. ниже.

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты с различной площадью (иных аналогов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам не обнаружено).
Корректировка на общую площадь в данном случае рассчитывалась согласно исследованию, проведенному Яскевичем Е. Е., «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости» в ходе которого, была выведена зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади. Выбор корректировки таким способом, по мнению оценщика, охватывает весь диапазон площадей. Данное уравнение выглядит следующим образом:

Таблица 21.

Назначение помещений	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
офисные	$y = -0,133 \ln(x) + 2,1361$	$y = -0,2 \ln(x) + 2,7043$	$y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$
торговые	$y = -0,327 \ln(x) + 3,7855$	$y = -0,125 \ln(x) + 2,0624$	$y = -0,514 \ln(x) + 5,3773$
производственно-складские	$y = -0,131 \ln(x) + 2,1183$	$y = -0,224 \ln(x) + 2,9103$	$y = -0,335 \ln(x) + 3,8494$

Источник информации: исследование, проведенное Яскевичем Е. Е., «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»

$$y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости (офисной недвижимости в г. Екатеринбурге от площади (оценщик делает допущение, что это формула корректна и для офисов г. Ульяновск;

x – площадь объекта, кв. м.

Показатель зависимости стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади был определен для объекта оценки и объектов-аналогов, а величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как частное от деления данного показателя для объекта оценки и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет приведен ниже.

Корректировка на площадь земельного участка

Оценщик обосновал отказ от применения данной корректировки в настоящем отчете, так как не обладает дополнительными данными для ее применения.

Удобство расположения, (расположение относительно 1-й

Удобство расположения – линия домов, «представительность» фасада и его расположения (улица, переулок), пешеходные потоки, а также инфраструктура здания и прилегающего участка, например – наличие зарегистрированной парковки (наземного паркинга, подземного гаража, и т.д.). Величина влияния данных факторов, по результатам анализа рынка и по информации, полученной у агентств недвижимости, находится, по разным оценкам, в диапазоне

линии домов)	<p>от 3% до 26% по каждому фактору, в зависимости от требований, предъявляемых, к классу объекта. Корректировка на удобство расположения относительно 1-й линии домов применялась ко всем аналогам, так как все аналоги расположены на 1 линии домов, на красной линии. Корректировка применяется в размере 0,79. к объектам, расположенным на 1-й линии домов относительно 2-й линии (не красной линии).</p> <p>Корректировка в размере $1/0,79 = 1,265$ применяется к аналогам, расположенным не на 1-й линии домов на основании табл. №8, №8.1.2, №8.2.2. стр. 110-119 и стр.126-130 издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. за 2014 г. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (издание ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А.) см. Таблицу 22 ниже</p> <table border="1" data-bbox="416 521 1066 994"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="3">Цена</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,94</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Расположение относительно красной линии</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,79</td> <td>0,70</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом</td> <td>0,78</td> <td>0,65</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка на отличие стоимости встроенного помещения и ОСЗ не применялась в размере минус 6% из справочника Лейфера Л.А. см. Таблицу 22 отчета, так как по этому фактору остальные аналоги и объект оценки сопоставимы.</p>	Наименование коэффициента	Цена			Среднее	Расширенный интервал		Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)				Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,83	1,00	Расположение относительно красной линии				Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)				Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90
Наименование коэффициента	Цена																															
	Среднее	Расширенный интервал																														
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)																																
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,83	1,00																													
Расположение относительно красной линии																																
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88																													
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)																																
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90																													
Наличие отдельного входа	<p>Наличие отдельного входа в помещение, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену при продаже и сдаче в аренду в силу характера оцениваемых помещений и расположения их в здании. К объектам–аналогам недвижимости №1, №2, №4 и №6 применены корректировки минус 15%, (коэффициент 0,85) на наличие отдельного входа на основании справочника Лейфера Л.А. см. Таблицу 16 отчета, так как по данному фактору объект оценки и эти аналоги не сопоставимы.</p>																															
Состояние здания (помещений). Тип, класс здания, капитальность.	<p>Общее состояние, износ, а также тип здания или сооружения, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену при продаже и сдаче в аренду в силу характера оцениваемых помещений и расположения их в здании. К объектам–аналогам недвижимости могут быть применены корректировки на состояние зданий согласно экспертной шкале (см. п. 7 отчета) по терминологии объявлений.</p> <p>В Справочнике Яскевича Е.Е. №17, приведена зависимость изменения рыночной стоимости офисных помещений от износа здания и корректировки на тип здания. В данном случае корректировка на износ не применялась, так как оценщик не обладает дополнительной информацией для её применения.</p> <p>Все аналоги представляют собой офисные объекты сопоставимого класса (Класса «С» по международной системе классификации офисных помещений и БЦ, как и оцениваемый объект. Корректировка(корректирующий коэффициент) не принимался .</p> <p>Корректировка применяется обычно к аналогам Класс «В» относительно класса «С» в зависимости от удаления от центра города объекта. Данные по классу уточнялись оценщиком после обзона представителей продавцов по телефону. Корректировка применяется на основании Сборника Яскевича СРК №20 в размере $1/1,42 = 0,7$</p> <p>Все здания аналоги и их конструктивные элементы находятся в рабочем состоянии,</p>																															

относятся к одному классу капитальности зданий (К1), как и оцениваемый объект, поэтому данная корректировка на капитальность не применялась.

Ремонт (отделка)

Не всегда состояние помещений соответствует состоянию здания, ввиду чего существует необходимость отдельной корректировки на состояние встроенных помещений-на ремонт или отделку. По данным справочника «Практика оценки недвижимости» Е.Е. Яскевич М.2011г. уровень простой отделки (покраска стен, побелка потолков, замена линолеума и пр. составляет \$50-120/кв.м. Все аналоги находятся в хорошем состоянии, а оцениваемый объект требует ремонт, корректировка применялась на основании справочника Лейфера Л.А.

Расчет среднерыночной стоимости ремонтных работ (корректировка на отделку)

Разница в стоимости определена на основании данных таблицы 54 «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г. Корректировка (коэффициент) по данному параметру составляет 0,8.

Процентные значения корректировки на состояние отделки представлено ниже

Таблица 23.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

175

Таблица 8.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

110

Численные значения корректировки на состояние отделки представлено ниже

Таблица 24.

№ п/п	Источник информации	Косметический ремонт	Улучшенная (стандартная офисная отделка)	Высоко-качественная
	Среднерыночная стоимость работ и услуг, руб/м2, с НДС			
1	Компания «ЕвроРемонт» 323-363-624, http://www.evroremont.net/price/price-on-repair-shop.html	3 000	6000	10000

2	ООО Строительная Компания "Ремонт-Плюс", http://www.sk-reмонт.com/o-kompanii/ , (495) 978-09-61	3 500	6200	10400
3	«Инт-Экст» – строительная компания, http://www.int-ext.ru	3435	6200	12000
	Средняя стоимость, с учётом материалов, округлённо, руб./м2	3267	6133	10800
	Отделочные материалы, 40% от стоимости работ	1307	2453	4320
	Итого средняя стоимость, с учётом материалов, округлённо, руб./м2	4 573	8 587	15 120

Этаж Предложения аналогов помещений в зданиях характеризуются расположением на разных этажах (с 1-го по 25 –й, по данным объявлений). Корректировка, учитывающая разницу эксплуатационных свойств помещений, расположенных на разных этажах нежилых зданий (например –при отсутствии лифтов при этажности боле 5 этажей, наличие туалетов на этаже и т.д.). Корректировка применялась для Аналогов №1, №2, №4, №6 в размере $1/083=1,2$; $1,2 \times 0,86 = 1,04$, так как оцениваемые помещения не сопоставимы по данному фактору, расположены на мансардном этаже. Разница в стоимости определена на основании данных таблицы 54 «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г. см. Таблицу 16 отчета.

Наличие или отсутствие лифта, в данном случае, не учитывалось.

Этажность Цена предложений зависит от этажности зданий. **Таблица 25.**

Оцениваемый объект	Табличный аналог	Поправочный коэффициент
Этажность оцениваемого объекта превышает этажность аналога		0,95
Этажность аналога превышает этажность оцениваемого объекта		1,05

Источник: Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» М. 2011г. стр.432. Корректировка не применялась для всех аналогов, так как все аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на наличие парковки Наличие парковочных мест увеличивает стоимость коммерческого объекта. Парковка перед зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, характеризуется как охраняемая, ограниченная.. Корректировка на наличие охраняемой парковки у объектов-аналогов может определяться на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка г. Москва (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)) и на основании «Методики массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения на базе рыночной стоимости»⁵ Журнал Московский оценщик №9 2001 год):

Таблица 26.

Парковка	Неохраняемая	1
	Охраняемая	1,032
	Отсутствует	0,894

Таким образом, в данном случае корректировка на наличие наземного паркинга для объектов-аналогов применялась на основании таблицы, приведенной выше. $1/1,032=0,97$

Расчет стоимости объекта и данные по аналогам приведен ниже. Оценщик делает допущение, что объект оценки и аналоги по всем остальным, не оговоренным выше параметрам, сопоставимы и наличие различий не существенным образом влияет на итоговую стоимость объекта оценки.

⁵ журнал «Московский оценщик», М.:МОО, 2(9), 2001г.

Данные по вносимым корректировкам (корректирующим коэффициентам) и выведение скорректированной рыночной стоимости сравнительным подходом

Таблица 27.

Критерии сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 6
Цена предложения, руб.	1 200 000	1 700 000	1 650 000	4 000 000	1 930 000	4 000 000
Общая площадь (кв.м.)	37	42,9	41	129	64,6	134
Цена 1 кв.м, руб. с НДС 18%	32 432	39 627	40 244	31 008	29 876	29 851
Фактор продажа/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка (корректирующий коэффициент) на фактор продажа/предложение	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850
Скорректированная цена, руб.	27 568	33 683	34 207	26 357	25 395	25 373
Корректировка (корректирующий коэффициент) на Комиссионные риэлтора, %	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена, руб. 1 кв.м объекта	27 016	33 009	33 523	25 829	24 887	24 866
Местоположение (ближ. станция метро)	г. Ульяновск, Ленинский р-н, Буинский пер. д.3, расположен на 2-й линии домов. Офис Класса "С" . Цоколь здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Ульяновск, Ленинский р-н, ул. Радищева. д.89, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" . Цоколь здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Ульяновск, Засвияжский р-н, ул. Промышленная, д.59А, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" . 4-й этаж ТЦ здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая большая. НДС включен.	г. Ульяновск, Ленинский р-н, пер. Рылеева д.14, расположен на 2-й линии домов. Офис Класса "С" . Цоколь здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Ульяновск, Ленинский р-н, ул. Шолмова, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" . 25-й этаж здания, технический. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. НДС включен.	г. Ульяновск, Ленинский р-н, ул. Ленина, д.22, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" . Цоколь высокий здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.

Площадь земельного участка, КВ.М	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.
Корректировка (корректирующий коэффициент) на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена ОБЪЕКТА, руб.	999 600	1 416 100	1 374 450	3 332 000	1 607 690	3 332 000
Корректировка (корректирующий коэффициент) на местоположение (удаленность от центра города).	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	999 600	1 416 100	1 374 450	3 332 000	1 607 690	
Корректировка (корректирующий коэффициент) на местоположение (удаленность от остановки гор. транспорта).	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	27 016	33 009	33 523	25 829	24 887	24 866
Конструктивные особенности помещения (общая площадь, отдельный вход, планировка, наличие подвала)	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (площадь)	0,78	0,80	0,79	0,93	0,84	0,94
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (Встроенное помещение или ОСЗ)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД)	0,85	0,85	1,00	0,85	1,00	0,85
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (Класс здания, помещений)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	17 973	22 383	26 586	20 441	20 969	19 792
Конструктивные особенности помещения (этажность, расположение на этаже)	ЕСТЬ	ЕСТЬ	нет	ЕСТЬ	нет	ЕСТЬ

Корректировка (корректирующий коэффициент) на этажность, расположение на этаже.	1,04	1,04	1,00	1,04	1,00	1,04
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	18 692	23 278	26 586	21 259	20 969	20 584
Расположение относительно 1 (красной) линии домов	2-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка (корректирующий коэффициент) на расположение относительно 1 линии домов	1,27	1,00	1,00	1,27	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	22 736	22 383	26 586	25 858	20 969	19 792
Наличие парковки	имеется, наземная, охраняемая	имеется, наземная, не охраняемая				
Корректировка (корректирующий коэффициент) на наличие парковки	0,97	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	22 054	22 383	26 586	25 858	20 969	19 792
Необходимость ремонта, состояние.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка (корректирующий коэффициент) на необходимость ремонта, руб.	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	22 055	22 383	26 587	25 859	20 970	19 793
Переход к стоимости объекта в целом	203,2	203,20	203,20	203,20	203,20	203,20
Скорректированная цена, руб.	4 481 513	4 548 323	5 402 408	5 254 451	4 261 126	4 021 979
Количество корректировок	8	7	4	7	4	6
Вес результата в итоговой стоимости	0,12	0,13	0,23	0,13	0,23	0,16
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб. с НДС 18%	4 678 272					
Скорректированная стоимость всего объекта ЕОН, руб. Без учета НДС 18%	3 964 637					
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта оценки, без учета НДС 18%	19 511,01					

- Согласно общими правилам проведения корректировок объектов –аналогов в соответствии со стандартами РОО

«Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.⁶

В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов». У оценщика в настоящем расчете при применении сравнительного подхода расхождение скорректированной стоимости за 1 кв.м аналога №1 - №6 получилось не больше 16%.

У оценщика в настоящем расчете при применении сравнительного подхода расхождение скорректированной стоимости за 1 кв.м аналога №1 - №6 получилось не больше, чем рекомендует в Учебнике «Математическая статистика...», в котором сказано: «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 рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таблица отклонения скорректированных стоимостей аналогов от среднего значения.

Таблица 38.

	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	Объект-аналог № 5
Среднее значение руб./кв.м 22 941	0,961	0,976	1,159	1,127	0,914	0,863
	Расхождение от среднего					

В условиях кризиса и пониженного спроса на аналогичные объекты недвижимости разброс цен по предложениям достаточно большой и не всегда соответствует сложившейся на рынке усредненной ситуации и ценам реальных сделок, так как продавцы в каждом конкретном случае преследуют свои личные замыслы. У аналогов в стоимость объекта входит стоимость прав на земельный участок. Размер участков у аналогов, их особенности и наличие прав на них установить из объявлений с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, что естественно приводит к погрешностям в расчетах.

По этому, чтобы не увеличивать погрешность расчетов, оценщик оставил полученные значения без изменений.

⁶ В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов.

Весовое соотношение	<p>Весовое соотношение берется по количеству корректировок и рассчитывается по формуле:</p> $\text{Уд.вес} = \frac{1/n_i}{\sum 1/n_i},$ <p>Где: Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной арендной платы аналога; n_i – количество внесенных поправок в стоимость i-го сопоставимого объекта, изменившего стоимость арендной платы.</p> <p>1. Весовое отношение для аналогов к объекту с округлением:</p> $\text{Уд.вес 3,5, ан.} = \frac{1/4}{1/8+1/7+1/4+1/7+1/4+1/6} = 0,23$ <p>Аналогично по другим аналогам определялся удельный вес результата корректировок.</p>
---------------------	--

Поскольку цены предложений недвижимости во всех источниках информации указаны в рублях, все корректировки также указаны в рублях.

Так как цены объектов-аналогов по зданиям и помещениям включали налог на добавленную стоимость (допущение оценщика), то стоимость объекта оценки была приведена сначала с учетом НДС 18%, итоговая величина оцениваемого объекта выводится без учета НДС.

Все объекты-аналоги в разной степени отличны от оцениваемого объекта, поэтому и вклад каждого из них в итоговую стоимость различен. Расчет итоговой стоимости можно проводить и как средневзвешенный результат по объектам-аналогам по формуле, (результат расчета будет иной):

$$C_{\text{итог}} = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + \dots + C_n \times K_n}{K_1 + K_2 + \dots + K_n},$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n – стоимости объектов-аналогов, а K_1, K_2, \dots, K_n – весовые коэффициенты (рейтинги).

При определении рейтинга цены каждого аналога в окончательном результате по сравнительному подходу наибольший вес придан наиболее близкому к оцениваемому объекту аналогу, претерпевшему наименьшее количество корректировок. Оценщик в настоящем отчете использовал иную формулу для расчета, см. выше.

Процесс введения корректировок и расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен выше.

10.1. Заключение по сравнительному подходу

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы**:

Расчеты, проведенные в рамках сравнительного подхода, позволяют определить рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки в размере (без учета НДС 18%): 3 964 637 руб.

С учетом имеющихся у оценщика сведений и сведений приведенного обзора рынка данного сегмента на 2018 год, см. п.7. Отчета, оценщик пришел к выводу, что рассчитанное в настоящем разделе отчета значение рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта (**23 023 руб./кв.м, с учетом НДС**, с учетом его конструктивно-планировочных решений и физического состояния, находится в интервале приведенных значений рынка что соответствует рыночному уровню для данного сегмента рынка и класса офисных помещений см. п.7 отчета, 12 000 – 41 000 руб./кв. с НДС 18%, учитывая качественные и количественные характеристики объекта оценки.

При окончательном расчете рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик был вынужден учитывать ускоренные сроки продажи объекта оценки, вынужденную продажу его в рамках задания на оценку и в рамках письма от управляющей компании о прекращении деятельности фонда. А именно отведенный 6-ти месячный срок реализации имущества фонда.

Поправка на срочность реализации связана с ограничением во времени продажи по сравнению с временем, которое необходимо для проведения адекватного маркетинга и с осведомленностью покупателя о финансовых затруднениях продавца. По смыслу эта поправка представляет собой отношение между фактической ценой покупки объекта в условиях ускоренной продажи (C_o) и рыночной стоимостью объекта на дату оценки (C_p).

Таким образом, поправку на срочность реализации (K_c) можно рассчитать по следующей формуле:

$$K_c = \frac{C_o}{C_p} = \frac{1}{(1+r)^t}, \quad (1)$$

где $t = t_1 - t_2$ – разность между временем экспозиции, сложившимся на рынке для данного объекта (t_1) и сроком реализации, ограниченным условиями продажи (t_2);
 r – ставка дисконтирования.

Обычный срок экспозиции аналогичных объектов (без внутренней отделки и расположенных на не проходных местах, на окраине города) на рынке г. Ульяновск составляет около 10-12 месяцев, в условиях финансового кризиса и пониженного спроса на подобную недвижимость этот срок может увеличиться до 15-20 месяцев. Срок ускоренной реализации, согласно задания на оценку, составляет 6 месяц.

Доходность недвижимости данного сегмента на дату оценки составляет порядка 10% годовых. Эту величину можно принять за ставку дисконтирования.

$$\text{Тогда } K_c = 1 / (1 + 0,10)^{(10,3-6)} = 0,663$$

Поправка на затраты, связанные с вынужденным характером продажи объекта представляет собой сумму затрат, связанных с реализацией объекта, а именно: комиссионные посредника. Эту поправку (K_a) можно рассчитать по формуле:

$$K_a = \frac{1}{1 + \frac{K_a}{100}} \quad (2)$$

где K_a – комиссионные реализатора имущества в % от рыночной стоимости.

Имеющаяся статистика продажи аналогичного имущества показывает, что величина этого коэффициента, как правило, лежит в диапазоне 0,85 – 0,95.

Размер комиссионных процентов посредника при продаже аналогичного имущества составляет около 10%.

$$\text{Тогда } K_a = 1 / (1 + 10/100) = 0,909$$

Оценщик не стал применять поправку на комиссионные реализатора имущества, так как она уже была учтена ранее при расчетах.

Тогда рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, при ускоренной продаже составит с учетом всех поправочных коэффициентов и округлений:

$$3\,964\,637 \text{ руб.} \times 0,663 = 2\,631\,570 \text{ руб.}$$

Или округленно

$$2\,632\,000 \text{ руб.}$$

11. Итоговое заключение о величине стоимости объекта оценки.

11.1.Согласование результатов оценки рыночной стоимости.

При оценке объекта нами был применен один подход к оценке рыночной стоимости. По этому, для выведения итоговой величины стоимости объекта недвижимости нами не используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Согласование результатов в данном случае не требуется.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ленинский район, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, номера на поэтажном плане 11, 31-111, 121, 141; кадастровый номер 73:24:040814:1364, площадью 203,2 кв м., составляет на 23.11.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:

⁷ 2 632 000 (Два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб.

Для целей настоящего отчета принято точное значения рыночной стоимости по оцениваемому объекту.

В соответствии с требованиями Федерального Закона №135 статья 12. «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.

11.1.1.Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не отраженные в настоящем отчете отсутствуют.

⁷ Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

11.2.Заявление о качестве оценки

Я, Белозерова Юлия Викторовна, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении недвижимости, стоимость которой являются предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;

- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующим событий и совершением сделки с недвижимостью;

- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке составлен в соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями:

- Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки.);

- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Минэкономразвития России.

- Стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Имею следующие документы (копии документов прилагаются):

1. Свидетельство является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010560-3 от 17 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».

2. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована двумя страховщиками 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО «АльфаСтрахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков»

Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В.

Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.

3. Стаж работы оценщика 17 лет.

Оценщик

Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости

О.В.Гайденко

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЮК «Ваш Адвокат»



Ю.Б.Сафонов

12. Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации

Документы, предоставленные Заказчиком

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.
- Кадастровый паспорт на помещение, выданный Ульяновским БТИ, дата выдачи 20.08.2008 г.
- План недвижимого имущества
- Письмо управляющей компании о прекращении деятельности фонда.

Нормативные документы

- 1.Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
- 2.Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
- 3.Стандарты ФСО1, ФСО2, ФСО3,ФСО7. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 4.Федеральный закон «О бухгалтерском учёте» от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.09.2010 N 243-ФЗ);
5. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н, в ред. Приказа Минфина РФ от 12.12.2005 N 147н),
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.)..
- 7.Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО 2011..

Справочная литература

- 1.Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY”.
- 2.Еженедельная газета “Недвижимость. Строительство”, выпускаемая августом информационным агентством “Мобиле”.
- 3.Еженедельный журнал «Недвижимость и цены».
- 4.Еженедельный информационный бюллетень «Столичная недвижимость».
- 5.Еженедельный информационный бюллетень «Просто недвижимость».
- 6.Еженедельный информационный бюллетень «Из рук в руки. Недвижимость».
- 7.Internet – ресурсы.
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№18, СРД№20 Москва 2016-2017 г.г. Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (Н П Ц П О) под редакцией Яскевича Е.Е.
9. Сборник рыночных корректировок СРК№16 -СРК№18 Москва 2016-2018 г.г. Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (Н П Ц П О) под редакцией Яскевича Е.Е.

Методическая литература

- 1.Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ;
- 2.Материалы CD «Золотой диск 2001 (энциклопедия оценки)» РОО, 2001г.;
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
- 4.Дж. Фридман, Ник. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости". - М.: 1995.
- 5.Оценка недвижимости. Г. Харрисон. Москва, 1994.
- 6.Современные инженерные системы зданий (технические решения и оценка стоимости)” - R.S.MeansCo. Inc. /SidneyNumerof, cpe/, КО-ИНВЕСТ.
- 7.Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля- продажа и аренда)», Москва, 2013г. НПЦПО.
8. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» М. 2011г. Техносфера.
9. Оценка стоимости имущества. Под ред. И.В. Косоруковой, МФПУ «Синергия» 2012г.
10. Материалы CD «Оценочная деятельность», МФПА, 2009г.
11. Н.Е. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества, Ростов-на-Дону, «Феникс» 2010г.
12. РОО Энциклопедия оценки – Оценка недвижимости (перевод с английского И.Л. Артеменкова), Москва 2007г.
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Спб.Изд-во «МКС»,2007
14. R.S.Means, Ко-Инвест. “Современные инженерные системы зданий”. - М., 1997 г.
15. Г.М. Стерник, С.Г.Стерник «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Экономика 2009г.
- 16.Т.Г.Касьяненко и др. «Оценка недвижимости», Издательство КноРус, Москва 2010г.

17. Статья проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)
18. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
19. Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости - М.: 1995.
20. Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
21. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
22. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
23. Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
24. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. проф. В.И. Кошкина. (Рекомендовано Министерством имущественных отношений РФ). М: «ИКФ «ЭКМОС», 2002г.
25. Коупленд Т, Коллер Т, Муррин «Стоимость компаний: оценка и управление». М.Оними-Бизнес, 1999г.
26. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В.Зарубин, В.Рутгайзер, Москва, 1998.
27. Оценка недвижимости. Е.И.Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.
28. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва 1994 г.
29. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Москва 1995 г.
30. Введение в оценку недвижимости. В.Болдырев, А.Галушка. Москва 1998 г.
31. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. Кузин Н.Я. М. 1998.
32. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Сборник «КО- ИНВЕСТ», выпуск № 97, 2016 год.
34. Сборник № 18, 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий Москва 1970 г.

Библиографический список литературы

1. Сайт “Ульяновск-Онлайн”: <http://www.penza-online.ru>.
2. Попов Г.В., Морина Н.А. Повествовательный отчет об оценке: М, Российская академия оценки «Оценка-Консалтинг», 2014.
3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2012.
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под ред. П.Г. Грабового. – М.: 2012
5. Липсиц И.В. Бизнес-план – основа успеха. Изд. 2-е, перераб. и дополненное.- М.: «Дело ЛТД», 2012.- 112 с.
6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Юнити, 2012. – 342 с.
7. Аюпова З.В., Смирнова Ю.О. «Сравнительный анализ стоимости недвижимости в районах г. Ульяновск», 2017

Другие источники информации

1. Центральный Банк РФ.
2. Собственная аналитическая база данных ООО «ИНКОМ-Эксперт».
3. Ежемесячный информационно – аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» за 2017-2018 года, Москва.
4. Информация риэлторских агентств города Москвы. Информация из сети Интернет. Собственная база данных холдинга компаний «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ», собранная с сентября 1994 года по ноябрь 2018 года. Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМЕРНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 059/2001



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322401

Настоящий диплом выдан

Нине Владимировне
Бизуновой

в том, что она с *27 февраля 2001* по *15 марта 2001* г.

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

(наименование)

Институте развития

по *программе курса*

«Менеджмент предприятия

(курс № 1)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *Бюджетной*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Бизуновой*

Нине Владимировны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *сферы*

«Менеджмент предприятия»

Диплом выдан в г. *Москва*

Регистратор *А.В.Ведом*

Директор государственной аттестационной комиссии *А.В.Ведом*

г. Москва



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Белозерова Юлия Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4516 № 880597, выдан 15.11.2016г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«30» мая 2008г., регистрационный № 004511

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «24» марта 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023592 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004579-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белозеровой Юлии Викторовне

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

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010560-3

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Белозеровой Юлии Викторовне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Белозерова Юлия Викторовна**
Паспортные данные: Сер. 4516 №880597 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский (код подразделения - 770-091) 15.11.2016
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Белозерова Юлия Викторовна
- СОСТРАХОВЩИК 1:** СПАО «Ингосстрах»
От Состраховщика 1: *(подпись)*
(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 626142-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»
- 



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sraroo.ru; http://www.sraroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Белозеровой Юлии Викторовны

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

о том, что Белозерова Юлия Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «30» мая 2008 г. за регистрационным номером 004511

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 27 лет

Квалификационный аттестат:

- №004579-1 от 13.03.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 13.03.2021;
- №010560-3 от 17.04.2018, направление: Оценка бизнеса, действителен до 17.04.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07 августа 2018 г.

Дата составления выписки 07 августа 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10

ПОЛИС № 70 /125 - 5075885
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «11» сентября 2018 г. №_70 /125-5075885 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ АДВОКАТ" Адрес: 123100, г. Москва, Студенческий переулок, д.3 Банковские реквизиты: Р/С _40702810538170101272 в ОАО «Сбербанк России», к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000 (Пять миллионов) рублей рублей
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «12» сентября 2018 г. по «11» сентября 2019 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 ,00 (Двенадцать тысяч) рублей. Сумма премии внесена «11» сентября 2018 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Исполнительный директор ТА «Серпуховское» ТА ЗАО «МАКС»  Т.А. Лисицына  (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«11» сентября 2018 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.04.2013

Дата

№ 2936-13

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Гайденко Олег Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4509 № 496204 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ АЭРОПОРТ ОУФМС
РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В САО 13.03.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

Институт профессиональной оценки диплом о профессиональной подготовке ИП № 322927
от 27.06.2002

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1965 от 22.04.2013 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322927

Настоящий диплом выдан Тайденко
Олегу Владимировичу
в том, что он(а) с "01" октября 2002 г. по "27" июня 2002 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Интитуте
профессиональной оценки
программ "предпринимательские
способности" (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" июня 2002 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Тайденко
Олегу Владимировичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
способностей предпринимателя (бизнеса)

Город Москва
Президент государственной
аттестационной комиссии
М.П. В.В.Ведомый
Рецензент (директор) В.В.Ведомый



МФР, Госстандарт, 1986.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100/2002



СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АТТЕСТАТ

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР РИЭЛТОРОВ

№ РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053

Дата: «28» мая 2003 г.

Настоящий аттестат удостоверяет, что

**ГАЙДЕНКО
ОЛЕГ ВЛАДИМИРОВИЧ**

обладает знаниями соответствующими квалификации
«Брокер по недвижимости»

Директор НУЦР



Лютц И.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ДАнные ПО АНАЛОГАМ

АНАЛОГ №1

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1526956657

продажа офисной недвиж... | Офисное помещение - ку... | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение

№ 1526956657, размещено 15 ноября в 07:18 | 931 (+10)

1 200 000 ₽

Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 951 090-20-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2013

3 объявления пользователя

Адрес
Ульяновск, район Ленинский, Буинский переулок, 3

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1526956657

продажа офисной недвиж... | Офисное помещение - ку... | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Офисное помещение 1 200 000 ₽ | Пользователь | 8 951 090-20-70 | Написать сообщение



Площадь: 37 м²

Адрес: Ульяновск, район Ленинский, Буинский переулок, 3

Скрыть карту



предоставления дополнительной скидки покупателю в размере 165 000 руб. Программа реализуется дистрибьютором, совместно с официальными дилерами. Предложение ограничено и действует до 30 Ноября 2018 года. Подробности у официальных дилеров Jeep. Предложение ограничено.

Jeep

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Бильярдные столы. Акция -70%

billiard1.ru



Яндекс Директ

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1526956657

продажа офисной недвижимо... Офисное помещение - ку...
 Яндекс
 Найти: Назад Далее Параметры

Офисное помещение 1 200 000 ₽ Пользователь 8 951 090-20-70 Написать сообщение



Продам помещение. Офис расположен в цокольном этаже многоквартирного дома, дом новый. Отличный ремонт, освещение, отопление, санузел на этаже, охраняемая парковка, доступ 24/7, интернет, учёт электроэнергии по индивидуальному прибору учёта.

Поделиться: Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Twitter, Email, Print

Пожаловаться

Похожие объявления



ЦОКОЛЬ

32 432 руб. за 1 кв.м

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1526956657

АНАЛОГ №2

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_429_m_1505702777

продажа офисной недвижимо... Офисное помещение, 42,9...
 Яндекс
 Найти: Назад Далее Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение, 42.9 м² 1 700 000 ₽
 № 1505702777 размещено 31 октября в 10:48 123 (+16)
 Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 937 279-15-25
 Написать сообщение

Перспектива24 Ульяновск
 Агентство
 Контактное лицо
 Ринат
 Адрес
 Ульяновск, район Ленинский, улица
 Радищева, 86

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_42.9_m_1505702777

продажа офисной недвижимости... Офисное помещение, 42.9 м²

Найти: _____ Назад Далее Параметры

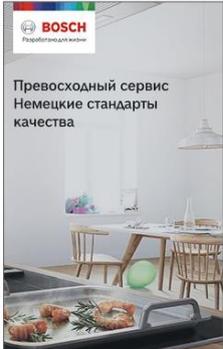
Офисное помещение, 42.9 м² 1 700 000 ₽ Ринат 8 937 279-15-25 Написать сообщение



513 объявлений агентства

Площадь: 42.9 м²

Адрес: Ульяновск, район Ленинский, улица Радищева, 86
Скрыть карту

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_42.9_m_1505702777

продажа офисной недвижимости... Офисное помещение, 42.9 м²

Найти: _____ Назад Далее Параметры

Офисное помещение, 42.9 м² 1 700 000 ₽ Ринат 8 937 279-15-25 Написать сообщение

В продаже отличный офис для небольшой компании

- Центр города
- Первая линия домов
- Отдельный вход
- Отдельный санузел
- Высота потолка 2.6 метра
- Газовое отопление
- Полы с подогревом
- Разрешенная мощность 15 кВт
- Наличие окна
- Цокольный этаж
- Требуется обшить стены в санузле
- В цоколе зимой всегда тепло, летом прохладно



Яндекс.Директ

Продажа арендного бизнеса

soverent.ru



Яндекс.Директ

ВКонтакте, Яндекс, Facebook, Twitter, Email, Telegram

Пожаловаться

ЦОКОЛЬ

39 627 руб. за 1 кв.м

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_42.9_m_1505702777

АНАЛОГ №3

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnoe_pomeschenie_41_kv_m_torg_1673269796

продажа офисной недвиж... | Продажа. Офисное поме... | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Продажа. Офисное помещение, 41 кв.м торг

№ 1673269796, размещено 21 ноября в 19:40 | 1423 (+8)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 937 279-05-35

Написать сообщение

Перспектива24 Ульяновск
Агентство

Контактное лицо
Марина

Адрес
Ульяновск, район Засвияжский, Промышленная улица, 59А

Перспектива24 Ульяновск

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnoe_pomeschenie_41_kv_m_torg_1673269796

продажа офисной недвиж... | Продажа. Офисное поме... | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Продажа. Офисное помещение, 41 кв.м... | 1 650 000 ₽ | Марина | 8 937 279-05-35 | Написать сообщение



Площадь: 41 м²

Адрес: Ульяновск, район Засвияжский, Промышленная улица, 59А

Скрыть карту



получая обратную связь от клиентов и партнеров.



513 объявлений агентства

Купить теннисный стол в Москве

start-line.ru



Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnoe_pomeschenie_41_kv_m_torg_1673269796

продажа офисной недвижимости... Продажа. Офисное поме...

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Продажа. Офисное помещение, 41 кв.м... 1 650 000 ₽ Марина 8 937 279-05-35 Написать сообщение



Продаётся офисное помещение в ТЦ "Невский"

- Помещение с отличным офисным ремонтом.
- 4 Этаж
- 2 Окна
- Высота потолков 2,6 м
- Здание находится на 1 линии,
- Хороший автомобильный трафик,
- Большая парковка.
- Рядом остановка общественного транспорта.

Поделиться

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Перспектива24 Ульяновск](#)



4 этаж ТЦ

40 243 руб. за 1 кв.м

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisnoe_pomeschenie_41_kv_m_torg_1673269796

АНАЛОГ №4

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_129_m_1566226237

продажа офисной недвижимости... Офисное помещение, 129 м²

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Офисное помещение, 129 м² 4 000 000 ₽

№ 1566226237, размещено 19 ноября в 14:48 1818 (+11)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 632-38-08

Написать сообщение

Надежда
Агентство
На Авито с августа 2013
Завершено 25 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
г. Ульяновск, район Ленинский, переулок Рылеева, д. 14

Проживание за счёт — СПА!

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_129_m_1566226237

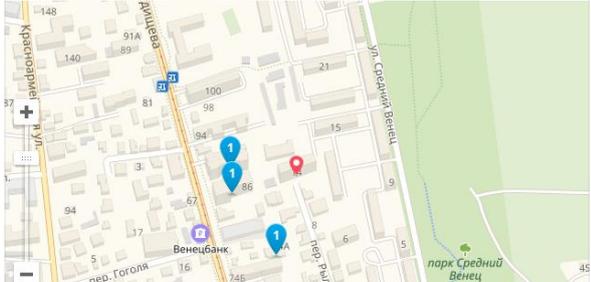
продажа офисной недвиж... Офисное помещение, 129 м²

Надежда 8 927 632-38-08 Написать сообщение

Площадь: 129 м²

Адрес: г. Ульяновск, район Ленинский, переулок Рылеева, д. 14

Скрыть карту



Ищете бильярдный стол? Акция -70%

billiard1.ru



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_129_m_1566226237

продажа офисной недвиж... Офисное помещение, 129 м²

Надежда 8 927 632-38-08 Написать сообщение



Продается офисное помещение с отличным ремонтом. Расположено в центре города, в жилом доме на цокольном этаже. Отдельный вход. Пожарная и охранная сигнализации.

ВКонтакте | Яндекс | Facebook | Twitter | Email

Пожаловаться

Похожие объявления



Купите бильярдные столы в Москве

fabrika-start.ru



31 007 РУБ за 1 кв.м

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_129_m_1566226237

АНАЛОГ №5

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_64.6_m_1455771433

продажа офисной недвижимо... | Продам офисное помеще...

Найти: _____ Назад Далее Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Продам офисное помещение, 64.6 м²

№ 1455771433 размещено 31 октября в 09:21 | 183 (+1)

1 930 000 ₪

Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 927 835-11-29

Написать сообщение

Федеральная риелторская компания
Агентство

Контактное лицо
Андрей Сергеевич

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск,
Шолмова

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_64.6_m_1455771433

продажа офисной недвижимо... | Продам офисное помеще...

Найти: _____ Назад Далее Параметры

Продам офисное помещение, 64.6 м² | 1 930 000 ₪ | Андрей Сергеевич | 8 927 835-11-29 | Написать сообщение

МСК.

Площадь: 64.6 м²

Адрес: Ульяновск, р-н Засвияжский, Шолмова | Скрыть карту

326 объявлений агентства

Литье лавок и скамеек в Москве! | litceh.ru

Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_64.6_m_145571433

продажа офисной недвижимо... Продам офисное помеще...

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Продам офисное помещение, 64.6 м² 1 930 000 ₽ Андрей Сергеевич 8 927 835-11-29 Написать сообщение



Школа № 66 мкр. Свяига 17А 175к2 17 156 17В 23 186 Ул. Шолохова Сигнал

Офисное помещение на 25(техническом) этаже. Дом монолитный, один подъезд, имеется 4 лифта. Удобное расположение, есть парковка. С ремонтом, есть ванна и туалет, пластиковые окна, входная дверь. Этаж находится под охраной. Офис кабинетного типа - классическая схема планировки, создающая атмосферу уединения и спокойствия. Удобная транспортная развязка, вблизи с офисом остановки общественного транспорта. В шаговой доступности находятся ресторан, кафе, магазины, спортивный комплекс. Доп. описание: также имеются: охрана, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 2203601. Район: Засвияжский

Яндекс Директ Скидки 50% на Кии для Бильярда luza.ru

Яндекс Директ Помещение под магазин es.ru

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_64.6_m_145571433
 29 876 РУБ за 1 кв.м

АНАЛОГ №6

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_134_m_1232652126

продажа офисной недвижимо... Офис 134 м² - купить, про...

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офис 134 м² 4 000 000 ₽

№ 1232652126, размещено 31 октября в 09:59 879 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 960 368-80-75

Написать сообщение



Агентство регионального развития Ульяновск APP На Авито с сентября 2013

Контактное лицо Ульяновск APP

Адрес Ульяновская область, Ульяновск, ул Ленина 22

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_134_m_1232652126

продажа офисной недвиж... | Офис 134 м² - купить, про...

Авиабилеты | Коллекция веб-фрагм... | Рекомендуемые сайты | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Офис 134 м² 4 000 000 Р | Ульяновск APP | 8 960 368-80-75 | Написать сообщение



Продается офисное помещение, общей площадью 134 кв. м.
Основные характеристики помещений:

- первая линия;
- стрит-ритейл;
- отдельный вход;

Бильярдные столы фабрики «Игра»
superigra.ru



Бильярд в современном стиле
centerbilliard.ru



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_134_m_1232652126

продажа офисной недвиж... | Офис 134 м² - купить, про...

Авиабилеты | Коллекция веб-фрагм... | Рекомендуемые сайты | Яндекс

Найти: | Назад | Далее | Параметры

Офис 134 м² 4 000 000 Р | Ульяновск APP | 8 960 368-80-75 | Написать сообщение



Продается офисное помещение, общей площадью 134 кв. м.
Основные характеристики помещений:

- первая линия;
- стрит-ритейл;
- отдельный вход;
- высокий цоколь;
- есть полноценные окна огороженные решеткой;
- отличный ремонт;
- свой санузел;
- автономное отопление;
- система кондиционирования;
- общая парковка;
- естественная вентиляция.

Возможна аренда помещения - 40 000 рублей.
Стоимость продажи - 4 000 000 рублей.
комиссия 0%

Консультанты по аренде и продаже коммерческой недвижимости.
От собственника. Без комиссии.

Бильярд в современном стиле
centerbilliard.ru



Продавец: Московский Центр Бильярда «Красная Стрела» ...
Яндекс.Директ

29 850 РУБ ВЫСОКИЙ ЦОКОЛЬ

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_134_m_1232652126

Данные по иным аналогам, приведены справочно для определения диапазона стоимости по аналогам

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_37.4_m_1305294174

продажа офисной недвиж... | Продам офисное помеще...

Найти: _____ Назад Далее Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Продам офисное помещение, 37.4 м²

№ 1305294174, размещено 9 ноября в 00:01 | 242 (+1)

1 800 000 ₽

Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 905 349-29-38

Написать сообщение

Федеральная риелторская компания
Агентство

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск,
Луначарского

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_37.4_m_1305294174

продажа офисной недвиж... | Продам офисное помеще...

Найти: _____ Назад Далее Параметры

Продам офисное помещение, 37.4 м² 1 800 000 ₽

Алексей 8 905 349-29-38 Написать сообщение

Площадь: 37.4 м²

Адрес: Ульяновск, р-н Железнодорожный, Луначарского

Скрыть карту

324 объявления агентства

Альтернатива строительству бассейна

franmerpools.ru

Помещение под магазин

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_37.4_m_1305294174

продажа офисной недвижимо... Продам офисное помеще...

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Продам офисное помещение, 37,4 м² 1 800 000 ₽ Алексей 8 905 349-29-38 Написать сообщение



Продается коммерческое помещение площадью 37,4 м² на данный момент, сдающееся в аренду на длительный срок за 23 т.р. в месяц. Центральный отдельный вход, высокие потолки. В помещении выполнен ремонт под ключ, имеется свой сан. узел. Все коммуникации подведены. Помещение находится в новом 18-ти этажном доме с закрытым двором на несколько домов. Район густонаселен и имеет высокую проходимость. Цена снижена до 1 800 000 р. пока есть интерес в приобретении другого объекта. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация Номер в базе: 2602376. Район: Железнодорожный

Покаловаться

Другие объявления агентства Федеральная риелторская компания

Помещение под магазин es.ru

Бильярды в современном стиле centerbilliard.ru

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_37.4_m_1305294174
48 128 РУБ за 1 кв.м

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_270_m_1311451805

продажа офисной недвижимо... Продам офисное помеще...

Авиабилеты Коллекция веб-фрагм... Рекомендуемые сайты Яндекс

Найти: Назад Далее Параметры

Все объявления в Ульяновске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 270 м² 3 500 000 ₽

№ 1311451805, размещено 9 ноября в 00:01 200 (+1) Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 905 349-29-38

Написать сообщение

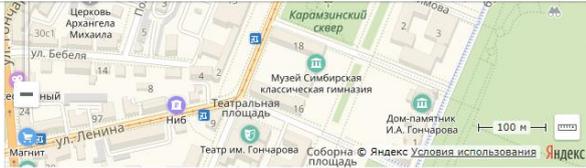
Федеральная риелторская компания Агентство

Контактное лицо Алексей

Адрес Ульяновская область, Ульяновск, Луначарского

https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_270_m_1311451805

Продам офисное помеще...
 Алексей 8 905 349-29-38 Написать сообщение



Карминский сквер
 Музей Симбирская классическая гимназия
 Дом-памятник И.А. Гончарова
 Театр им. Гончарова
 Соборная площадь

Продаётся помещение свободного назначения на полуцокольном этаже жилого дома в густонаселенном районе. Имеется 2 отдельных входа. На данной площади ранее располагался кондитерский цех. Все коммуникации подведены (электричество заведено 59квт, холодное и горячее водоснабжение, канализация, промышленная вытяжка). Высота потолка 2,5 метра. По периметру всего помещения установлены пластиковые окна. Возможна продажа всей площади частями с любой планировкой. Доп. описание: черновая отделка Номер в базе: 2603943. Район: Железнодорожный

Поделиться: [В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [e](#) [v](#)

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Федеральная риелторская компания](#)

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застройщ...

Яндекс Директ

Теннисные столы. Распродаем!

billiard-group.ru



СО СКЛАДА
100 моделей столов

Яндекс Директ

Помещение под магазин

es.ru



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_270_m_1311451805
 12 962 РУБ за 1 кв.м

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**



ЦЕНТРОТРАСТ
доверительное управление

115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2
тел./факс: +7 495 640 12 40
www.centrotrust.ru
info@centrotrust.ru

Исх. №: А-477-1

Дата: 23.11.2018

**Кому: Генеральному директору
ООО «ЮК «Ваш адвокат»
Сафонову Ю.Б.
Адрес: 123100 г. Москва,
Студенецкий переулок, дом 3**

Акционерное общество «Центральная трастовая компания», действующее в качестве лица, осуществляющего прекращение Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость» и Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал» (далее – фонды), сообщает о том, что основания для прекращения указанных фондов в соответствии с п. 6, ст. 30 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" наступили 23 ноября 2018 года в связи с принятием соответствующего решения управляющей компанией. Просим Вас при проведении оценки по заявкам № 18-СКМК и № 09-СКМН от 23 ноября 2018 года, учитывать, что п 10 ст. ст. 31 ФЗ № 156-ФЗ установлен срок для продажи имущества, осуществления расчетов с кредиторами и составлению отчета о прекращении фонда, который не может превышать 6 месяцев. Нарушение указанного срока влечет за собой возможность возбуждения административного производства в отношении управляющей компании, в случае прекращения фонда управляющей компанией.

Принимая во внимание данные обстоятельства, просим Вас применить при оценке рыночной стоимости активов паевых инвестиционных фондов методы, нацеленные на продажу имущества и имущественных прав в сжатые сроки.

С уважением,

Заместитель генерального директора
по доверительному управлению
и работе с клиентами АО «Центротраст»

Е.Е. Васильченко

КОПИЯ
ВЕРНА

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

повторное, взамен свидетельства : серия 73АГ № 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

Синд

73 - АГ 802361





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

ЛЬЯНОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

ЛЬЯНОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000 УК - [signature] [signature] Л. М.

Сторона



[signature]
(подпись)



КОПИЯ
ВЕРНА

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	Ульяновская	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Радищева
Номер дома	143	
Номер корпуса	4	
Номер строения		
Литера	Е	
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 которой 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 РИ-1 №000058 от 15 ноября 2005г.

Первый заместитель директора
(полное наименование должности)

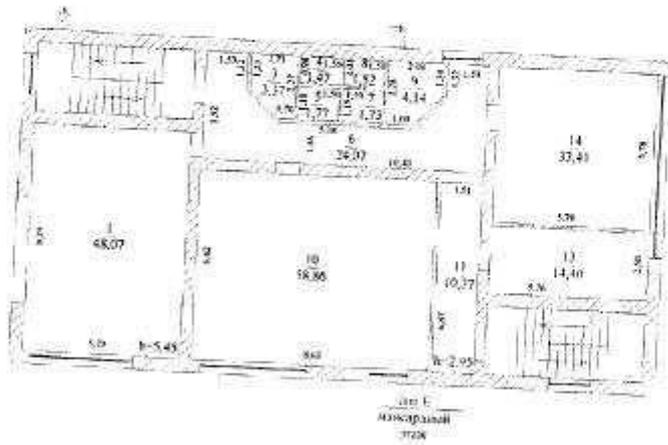


В. И. Барышев
(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

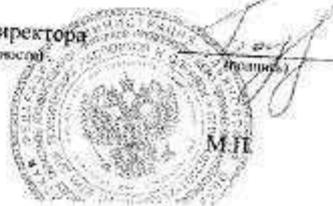
Кадастровый номер 73:24:040814:102:0269400005:101104,103104- Лист № 2 . Всего листов 2
Инвентарный номер 111104,112104,114104
(ранее присвоенный учетный номер) 026940

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Первый заместитель директора
(полное наименование должности)



В. И. Барышев
(подписать фамилию)

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

В. В. Давыдов
Т. В. Давыдова
Б. В. Давыдов

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект недвижимого фонда: административное здание
(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская
Район области _____
Город (др. поселение) г. Ульяновск
Район города Ленинский
Улицы (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 _____ 2008 г.

В. В. Давыдов
Директор БТИ



В. В. Давыдов

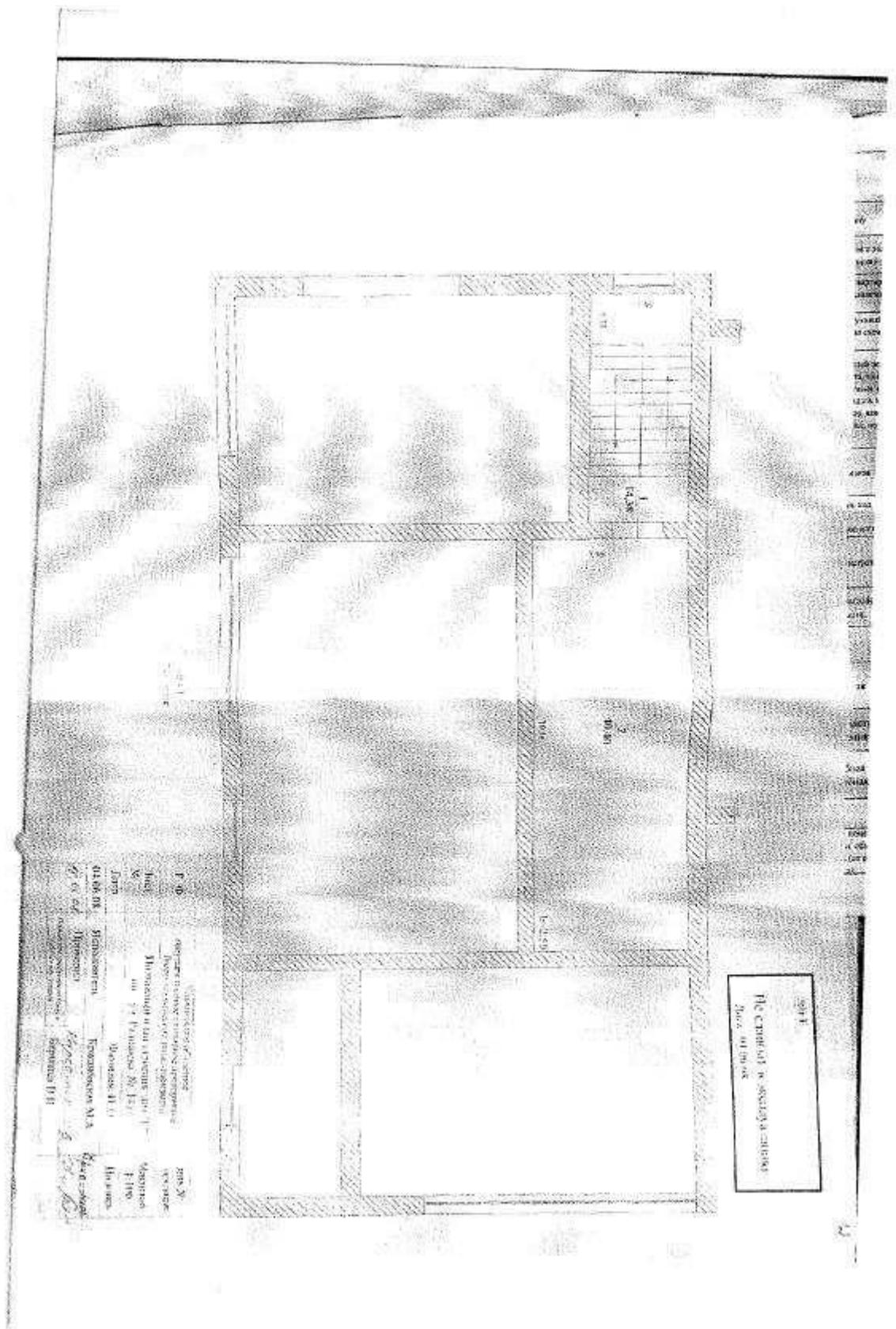
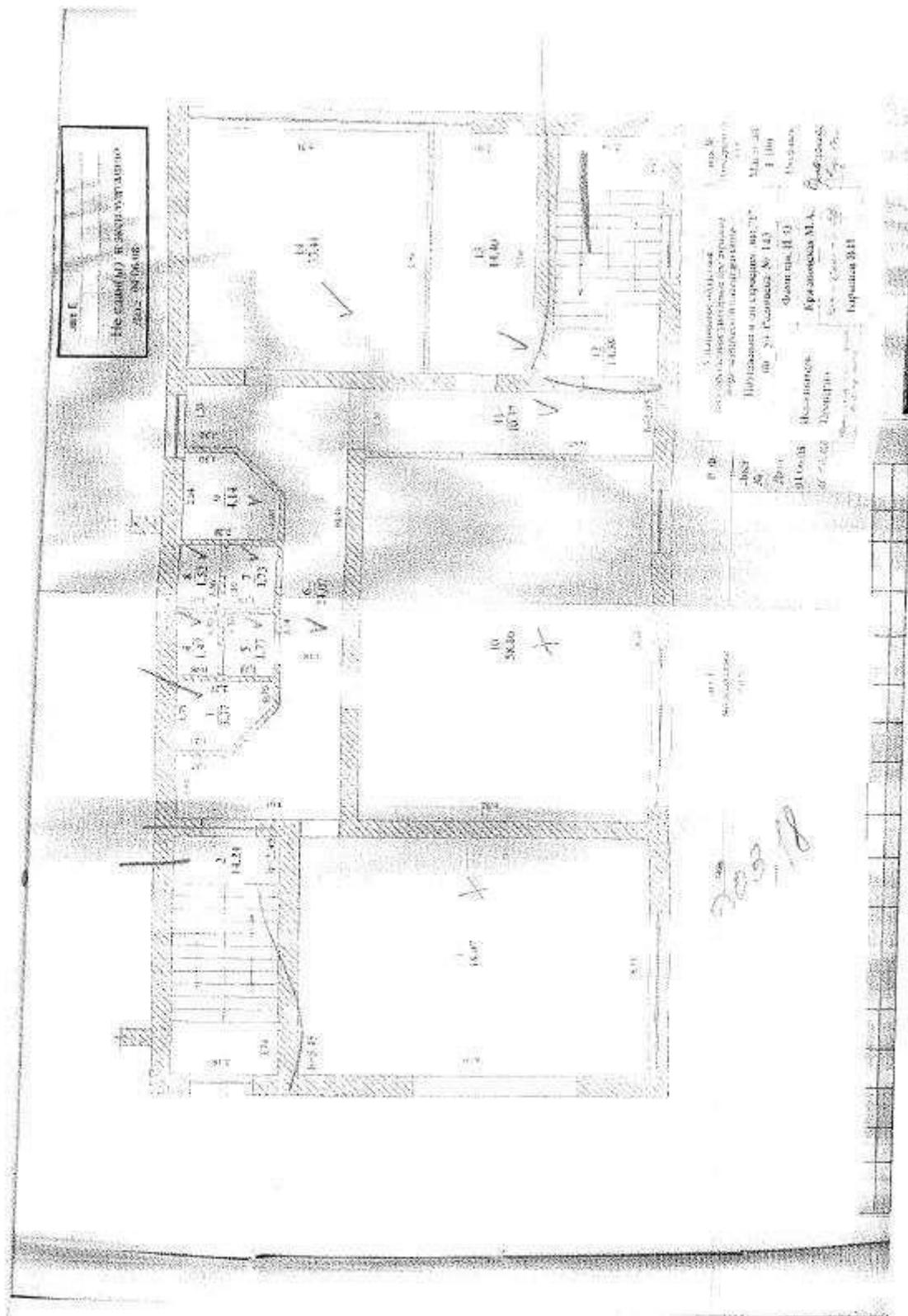


FIG. 1
 THE CHURCH OF ST. ANTHONY
 No. 101 W. 10th St.

P. O. *Department of Public Health*
 No. *101 W. 10th St.*
 Town *St. Anthony*
 State *Massachusetts*
 City *St. Anthony*
 No. *101 W. 10th St.*
 Town *St. Anthony*
 State *Massachusetts*
 City *St. Anthony*
 No. *101 W. 10th St.*
 Town *St. Anthony*
 State *Massachusetts*
 City *St. Anthony*



№ п/п	Наименование объектов, работ, услуг	Единица измерения	Количество	Стоимость, руб.	Исполнение обязательств по договору									
					Исполнено	Не исполнено	Исполнено	Не исполнено	Исполнено	Не исполнено	Исполнено	Не исполнено		
1	Итого		8,07	48,07										
2	ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		14,22	14,22										
3	Итого		1,37	1,37										
4	Итого		1,17	1,17										
5	Итого		1,77	1,77										
6	Итого		2,44	2,44										
7	Итого		1,73	1,73										
8	Итого		1,52	1,52										
9	Итого		1,14	1,14										
10	Итого		58,86	58,86										
11	Итого		10,31	10,31										
12	Итого		13,28	13,28										
13	Итого		14,20	14,20										
14	Итого		73,47	73,47										
Итого по муниципальному району:				234,80	140,34	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91,46

Исполнитель

Исполнитель (подпись)

Исполнитель (подпись)

Коды	Наименование	Сумма в рублях	Средства и денежные ресурсы, подлежащие возврату							Сумма в рублях
			Средства и денежные ресурсы, подлежащие возврату							
11.06.01	Фонд	47,28								
	1. Фонд	47,28								
	2. Фонд	14,48								14,48
	3. Фонд	1,34								1,34
	4. Фонд	1,55								1,55
	5. Фонд	1,68								1,68
	6. Фонд	1,96								1,96
	7. Фонд	1,90								1,90
	8. Фонд	4,25								4,25
	9. Фонд	24,55								24,55
	10. Фонд	66,81	66,81							66,81
	11. Фонд	10,82								10,82
	12. Фонд	14,30								14,30
	13. Фонд	21,17								21,17
	14. Фонд	26,73	26,73							26,73
Итого по 3		234,25	188,06	0,00	0,00	16,00	0,00	0,00	0,00	99,28

Исполнитель *Рогов*

ДЕНЬГИ ПОДЛЕЖАТ ВОЗВРАТУ

Подпись