

## **ОТЧЕТ № 022/01-21**

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3:**

- **нежилое помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж;**
- **нежилое помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Степаненко Марина Васильевна**

**Адрес: г. Екатеринбург ул. Вайнера д.21 кв.1**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»**

**Адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**21 января 2021 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**21 января 2021 года**

**Екатеринбург 2021**

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>4</b>
<b>1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
<b>1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b>	<b>5</b>
<b>1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ</b>	<b>5</b>
<b>1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>6</b>
<b>1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b>	<b>7</b>
<b>1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ</b>	<b>7</b>
<b>1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>8</b>
<b>2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	<b>8</b>
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
<b>3.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА</b>	<b>9</b>
<b>3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>9</b>
<b>3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ</b>	<b>21</b>
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>21</b>
<b>4.1. ПОНЯТИЕ НАИБОЛЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>21</b>
<b>4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>22</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОЙ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>22</b>
<b>5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>22</b>
<b>5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>	<b>22</b>
<b>5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>	<b>22</b>
<b>5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>23</b>
<b>6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	<b>25</b>
<b>6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ</b>	<b>25</b>
<b>6.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ</b>	<b>27</b>
<b>6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>28</b>
<b>6.3.1. Затратный подход</b>	<b>28</b>
<b>6.3.2. Сравнительный подход</b>	<b>28</b>
<b>6.3.3. Доходный подход</b>	<b>29</b>
<b>6.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>30</b>

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

<b><u>6.4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</u></b>	<b>30</b>
<b><u>6.4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</u></b>	<b>30</b>
<b><u>6.4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</u></b>	<b>30</b>
<b><u>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u></b>	<b>31</b>
<b><u>7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</u></b>	<b>31</b>
<b><u>7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</u></b>	<b>42</b>
<b><u>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</u></b>	<b>54</b>
<b><u>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</u></b>	<b>56</b>
<b><u>10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</u></b>	<b>56</b>
<b><u>11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</u></b>	<b>57</b>
<b><u>12. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ 022/01-21 ОТ 21 ЯНВАРЯ 2021.</u></b>	<b>58</b>

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.1.

<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• нежилое помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж;</li><li>• нежилое помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж.</li></ul>
<b>Месторасположение объекта оценки</b>	Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для предоставления в суд
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	21.01.2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</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>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), 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.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p>

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Нежилое помещение, площадь: общая – 121,9 кв.м., этаж: 1, нежилое помещение, площадь: общая – 260,3 кв.м., этаж: 2. Адрес местоположения: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристика объекта оценки приведена в разделе 3.2 настоящего Отчета. Документы, содержащие характеристики приведены в разделе 13 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности, ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
<b>Особенности проведения осмотра</b>	Отсутствуют.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Особого порядка и сроков предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации не устанавливается
<b>Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной</b>	Не требуется
<b>Срок экспозиции объекта оценки</b>	4,0 месяца
<b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)</b>	Информация отсутствует
<b>Выполнение п. 30 ФСО-7</b>	Не требуется
<b>Выполнение п. 26 ФСО-1</b>	Не требуется
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует. Отраслевые эксперты не привлекались

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.2.1.

<b>ФИО</b>	Степаненко Марина Васильевна
<b>Паспортные данные</b>	Серии 65 05 № 453984 выдан 03.06.2005 Управлением внутренних дел Орджоникидзевского района города Екатеринбурга
<b>Адрес</b>	г. Екатеринбург ул. Вайнера д.21 кв.1

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 1.3.1.

<b>Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы</b>	Оценочная организация, Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»
<b>Юридический адрес</b>	г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28-237
<b>Почтовый адрес</b>	г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28-237
<b>ОГРН</b>	№ 1086658024980 дата присвоения 21.07.2008 г.
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/с 40702810095450058926 в Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК: 047162812, КПП: 860143001, ИНН: 7706092528, к/с: 30101810465777100812 в РКЦ Ханты-Мансийск
<b>Контактные телефоны</b>	(343) 350-16-11, +79120320888

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

<b>e-mail</b>	apriles@ya.ru
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 015-073-004792/20, страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 10 июля 2020 года по 09 июля 2021 года.

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.**

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик, выполнивший настоящий отчет, соответствуют требованиям к независимости, установленным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Таблица 1.4.1.

<b>Оценщик</b>	<b>Кузнецов Владислав Геннадьевич</b> Почтовый адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, офис 237; тел.: +7 912 0320 888
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 526608 в ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 11.03.2006 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	АСОО СРО «СОЮЗ», дата вступления 11.02.2010, дата выдачи 22.07.2020, Свидетельство № С-0425

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

<b>Номер и срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»</b>	Квалификационный аттестат № 005231-1 от 16.03.2018 г., действует до 16 марта 2021 г.
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004793/20 на 5 000 000 рублей, в ООО «Абсолют Страхование» срок действия полиса с 10.07.2020 года по 09.07.2021 года.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	19 лет

### 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 1.5.

<b>Наименование организации/ФИО специалиста</b>	-
<b>Квалификация привлекаемых специалистов</b>	-
<b>Степень участия привлекаемых специалистов</b>	-
<b>Обоснование необходимости привлечения</b>	-

### 1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

Таблица 1.6.

<b>Тип оцениваемого имущества</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж;</li> <li>• нежилое помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж.</li> </ul>
<b>Месторасположение имущества</b>	Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Собственность
<b>Существующие ограничения права</b>	Не зарегистрировано
<b>Правообладатели оцениваемого имущества</b>	Нестеров Сергей Борисович (02.11.1952 г.р.)
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд
<b>Период проведения оценки</b>	21.01.2021 г.
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	21.01.2021 г.
<b>Дата осмотра</b>	21.01.2021 г.
<b>Основание для оказания услуг</b>	Договор № 022/01-21 от 21.01.2021 г.

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

<p><b>Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: АСОО «СОЮЗ» и СРО «РОО»" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).</li> </ul>
--	---

## 1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.7.

<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b></p>	<p>Договор № 022/01-21 от 21.01.2021 г.</p>
<p><b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b></p>	<p>Нежилое помещение, площадь: общая – 121,9 кв.м., этаж: 1, нежилое помещение, площадь: общая – 260,3 кв.м., этаж: 2. Адрес местоположения: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3</p>
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b></p>	
<p><b>Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.</b></p>	<p>помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж - 5 522 507; помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж - 8 555 718.</p>
<p><b>Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</b></p>	<p>помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж - 5 416 947; помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж - 8 904 780.</p>
<p><b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b></p>	
<p><b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС</b></p>	<p>14 199 976 (Четырнадцать миллионов сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей, в том числе: помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж - 5 469 727; помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж - 8 730 249.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<p>Итоговая стоимость может быть применена только для предоставления в суд</p>

## 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*



4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

9. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

*Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со Стандартами оценки: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными приказами Министерства Экономического развития и Торговли Российской Федерации №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года; №611 от 25.09.2014 г.*

### **3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

Определение рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета проводится для права собственности на помещения, собственником которых по информации предоставленной Заказчиком, является Нестеров Сергей Борисович (02.11.1952 г.р.).

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

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

Оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки для права собственности без обременений и ограничений.

#### **3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

Объект оценки расположен по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

Фрагмент карты с указанием района расположения объекта оценки приведен на Рисунке 3.2.1.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

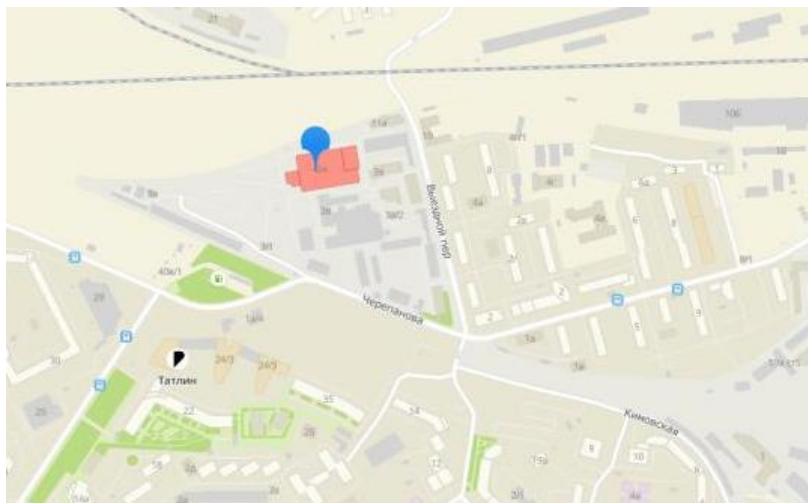


Рис. 3.2.1. Район расположения объекта оценки

Краткая характеристика локального местоположения объектов оценки приведена в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1.

**Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки**

Характеристика месторасположения здания*		
Показатель	Характеристика	
Адрес	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	
Административный район	Железнодорожный	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Жилой дом располагается на пер. Выездном, в 7 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Жилой дом находится внутри квартала	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Присутствуют	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
	Зона отдыха	Есть
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное	

### 3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Описание здания, в котором находится оцениваемое помещение

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 (литер Ж).

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

## Фасад здания



Основные характеристики здания, в котором находится объект оценки (Таблица 3.3.1) были установлены на основании документов и источников информации, перечисленных в п. 3.4.

*Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## Основные характеристики здания, в котором находится объект оценки

Физические характеристики здания	
Тип здания	Многофункциональное здание
Наличие подвала	Нет
Наличие чердака/мансарды	Нет
Наличие лифта	Нет
Количество этажей	3
Материал стен	Ж/б панели
Материал перекрытий	Железобетонный
Внешний вид фасада здания	Штукатурка, покраска
Состояние здания	Удовлетворительное
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Не является аварийным
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Снос, реконструкцию, ближайшее время не планируют.

\*Источник информации: визуальный осмотр, данные официального сайта «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/>).

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

## Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник информации: <https://proocenka.ru/?catid=0&id=1333>

Здание подключено ко всем инженерным системам: имеется холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление.

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Объектом оценки выступают нежилые встроенные помещения, расположенные на 1 и 2 этажах 3-этажного нежилого здания.

### Описание объекта оценки

Объектом оценки выступает:

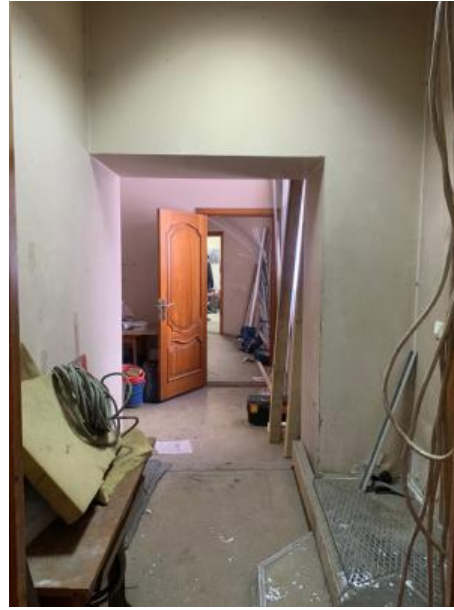
- Нежилое помещение, площадь: общая – 121,9 кв.м., этаж: 1. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

### Фотографии помещений

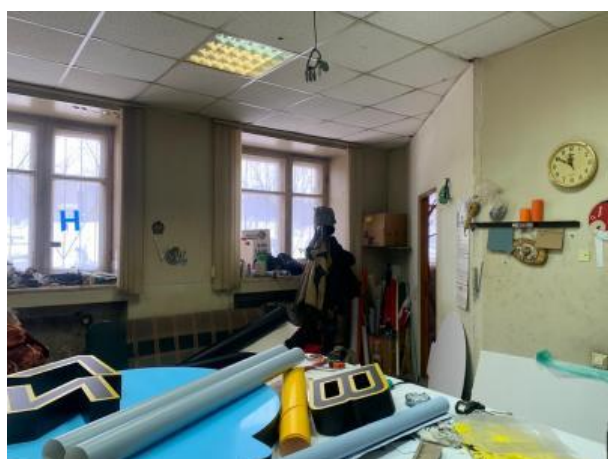


Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru







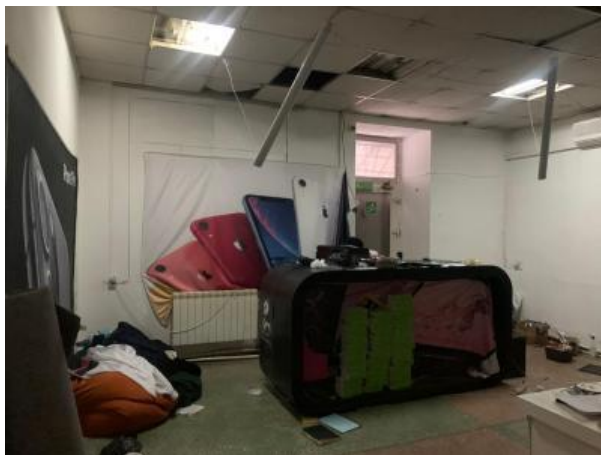
Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru





Нежилое помещение, площадь: общая – 260,3 кв.м., этаж: 2. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

### Фотографии помещений



Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



*Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*



*Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*



Краткое описание количественных и качественных характеристик объектов оценки представлено в Таблицах 3.3.3, 3.3.4.

Таблица 3.3.3.

**Основные характеристики объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж	1
Общая площадь, кв.м	121,9
Отдельный вход	есть
Назначение	нежилое
Текущее использование	офисное
Тип и состояние отделки внутренних помещений	требует косметического ремонта

Оценочная организация ООО «Апрель»  
 Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

**Основные характеристики объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж	2
Общая площадь, кв.м	260,3
Отдельный вход	нет
Назначение	нежилое
Текущее использование	офисное
Тип и состояние отделки внутренних помещений	требует косметического ремонта

**3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ**

1. Копия: выписки из ЕГРН от 14.12.2020 г.;
2. Копия: выкопировки из плана.

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 11 ФСО № 3. Кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:

1. Интернет сайт <https://rosreestr.ru/site/>, <http://www.e1.ru/>, <http://upn.ru/>, <http://aestimator.ru/>;
2. Карты Свердловской области;
3. Федеральный Закон об оценочной деятельности от 29.07.1998г. №135-ФЗ;
4. Стандарты профессиональной деятельности и Кодекс профессиональной этики членов АСОО СРО «СОЮЗ».
5. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, (приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 г. № 611).
6. Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002 г.
7. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
8. Грязнова А. Г, Федотова М. А. Оценка бизнеса. М: «Финансы и статистика». 1998.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Ю. В. Бейлезон, Академия оценки российского общества оценщиков, М.- 1994г.
- 10.

**4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА****4.1. ПОНЯТИЕ НАИБОЛЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

2. **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

#### **4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА**

Объектом оценки являются помещения нежилого назначения. Рассматриваемые помещения расположены на 1 и 2 этажах нежилого здания. Окружающая застройка представлена объектами производственно-складской застройки. Конструктивные особенности рассматриваемых помещений, объемно-планировочные решения, наличие коммуникаций позволяют использовать их как офисные.

***Вывод:** принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием помещений является их использование в качестве офисных помещений.*

### **5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОЙ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

#### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

Влияния политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не установлено.

#### **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Согласно описанию количественных и качественных характеристик объекта и проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки представляет собой офисные помещения. Таким образом, в рамках настоящего Отчета приведен анализ рынка офисной недвижимости Екатеринбурга, мкр. Вокзальный.

#### **5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ<sup>1</sup>**

Емкость рынка представлена достаточным количеством предложений по продаже/аренде недвижимости офисного назначения. Наибольший спрос имеют помещения офисного назначения площадью от 50 до 100 и от 100 до 150 кв.м. Помещения больших площадей не застаивают на рынке, а по мере появления также выкупаются крупными инвесторами и "якорными" арендаторами.

---

<sup>1</sup> По данным сайта Уральской палаты недвижимости

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

По данным Уральской палаты недвижимости, средний срок экспозиции на рынке аренды офисной недвижимости в городе Екатеринбурга составил до 100 кв.м - 97 дней, т.е. (3,2 месяца), от 100 до 500 кв.м - 123 дня т.е. (4,1 месяца), от 500 до 1000 кв.м - 128 дней т.е. (4,3 месяца), более 1000 кв.м. более 180 дней, т.е 6 месяцев и более.

На цену продажи офисной недвижимости наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Местоположение;
- Масштаб;
- Отдельный вход;
- Этаж расположения.

В январе 2021 года диапазон цен на помещения офисного назначения в мкр. Вокзальный составляет: 32 407 - 71 667 руб./кв.м, среднее значение 48 752 руб./кв.м.

#### **5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Площадь объекта недвижимости;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

##### **1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора *«изменения цен за период между датами сделки и оценки»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

## **2. Местоположение объекта**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

## **3. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

## **4. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*



Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «соотношение площади земельного участка и площади его застройки» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г. Анализ оценщиками рыночной ситуации, 2014г.*

*Использованы материалы:*

*(Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: [ric@upn.ru](mailto:ric@upn.ru))www.upn.ru; сентябрь 2014г*

## **6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

### **6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ**

Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода непониманиям и недоразумениям. Именно с такой ситуацией приходится сталкиваться при употреблении в оценке имущества терминов цена, рынок, стоимость.

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть, относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена, открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Рынок* представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

*Стоимость* является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Рыночная стоимость недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа, оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: [Apriles@ya.ru](mailto:Apriles@ya.ru)*

Объекты собственности могут оцениваться по базе, отличной от рыночной стоимости, либо переходить из рук в руки по цене, не отражающей рыночную стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. В качестве примеров могут быть взяты стоимость действующего предприятия, специальная стоимость, стоимость при вынужденной продаже, утилизационная стоимость и чистая стоимость реализации.

*Земля* – природный объект, природный ресурс (Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г.), ст. 6).

*Земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой) границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами (Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г.), ст. 6).

В Международных стандартах оценки, в разделе «Общие понятия и принципы оценки» (п. 2.2.) приведено: «Оценка земельного участка как пустующего или участка с *улучшениями* самой земли или с улучшениями на земле является экономическим понятием. Земельный участок - пустующий или с улучшениями – называется также *недвижимостью*. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости – способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят такие факторы, как его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также специфическая полезность данного участка».

*Объекты капитального строительства* – это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления, увеличивающие его рыночную стоимость. В Земельном кодексе РФ нет четкой формулировки понятия «Улучшения», но ст. 31, п. 8 указанного документа его подразумевает.

*Недвижимость* (объект недвижимости, недвижимое имущество) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Это всегда материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать.

*Сервитут* – юридически закрепленное право кого-либо на ограниченное пользование каким-либо образом объекта недвижимости, находящегося в собственности другого лица.

*Восстановительная стоимость* – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для точного воспроизводства оцениваемого объекта, с применением тех же материалов и конструкций, по тому же проекту и спецификациям, с использованием такой же квалификации рабочей силы, которые применялись во время возведении объекта оценки.

*Стоимость замещения* – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же, или эквивалентную функциональную пригодность что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна.

*Износ* – потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическое обесценение, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды – внешнее или экономическое.

*Срок экономической жизни* – временной отрезок, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль.

*Эффективный возраст* – возраст здания, определяемый его физическим состоянием, дизайном и экономическими факторами, влияющими на его стоимость.

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

*Реверсия* – (выручка от перепродажи объекта недвижимости до вычета налога) – сумма, остающаяся от цены продажи после вычета затрат на продажу, остатка основной суммы ипотечной задолженности и любых штрафов за долгосрочное погашение кредита.

*Дисконтирование* – преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

*Ставка дисконтирования* – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. В случае, оценки объекта недвижимости эта ставка равна норме прибыли достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения и должна быть достаточной для привлечения инвестиций.

*Чистый операционный доход* – рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода полученного от оцениваемого имущества после вычета всех постоянных и операционных расходов, а также резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

*Надлежащий (адекватный) маркетинг* – означает, что актив должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением *Рыночной стоимости*. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей

*Наиболее эффективное использование* имущества – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

## **6.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление отчета об оценке.

### **6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данный подход эффективно работает в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта-аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа.

#### **6.3.1. Затратный подход**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.

Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.

Оценка стоимости земельного участка.

#### **6.3.2. 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. Объектом – аналогом объекта оценки для

целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и условиям сделки.

Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **6.3.3. Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе приведения стоимости будущего дохода от результатов хозяйственного использования объекта оценки к его текущей стоимости. В качестве базы для расчета используется, гипотетическое предположение, что оцениваемый объект будет использоваться стабильно и эффективно с уровнем доходности не ниже, чем от сдачи полезных площадей в аренду по рыночным ставкам.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основным, принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть, выручку, от продажи объекта по истечению периода владения.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 6.4.1. Затратный подход

В настоящей работе затратный подход не применялся, что Оценщики объясняют следующим.

По мнению экспертов при оценке недвижимости использование затратного подхода допускается только в том случае, если отсутствует развитый рынок недвижимости и затратный подход может оказаться единственным способом оценки рыночной стоимости.

Как показал проведенный анализ, на рынке недвижимости Екатеринбурга присутствует достаточное количество объектов, на основании которых можно сделать однозначный вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга является развитым, на нем обращается большое количество однородных объектов.

Вследствие этого, наилучшим образом для определения рыночной стоимости объекта оценки подходят сравнительный и доходный подход, как наиболее точно отражающие ситуацию на рынке.

Затратный подход не отражает будущих выгод от эксплуатации объекта доходной недвижимости, при определении затрат на строительства здания в целом не позволяет корректно определить стоимость помещений в нем, что является основанием для отказа от определения стоимости помещений в рамках затратного подхода.

**Вывод:** *В связи с этим оценщик отказывается от использования затратного подхода в настоящем отчете.*

### 6.4.2. Сравнительный подход

Анализ открытых публичных источников информации, таких как сайт Уральской палаты недвижимости, раздела «Недвижимость» портала Е1.ру, позволил Оценщику сделать вывод, что рынок продажи недвижимости офисного назначения в г. Екатеринбурге достаточно развит, выявлено достаточное количество предложений.

**Вывод:** *Основываясь на вышеизложенных фактах, данный подход Оценщиком применялся в рамках данного Отчета.*

### 6.4.3. Доходный подход

Анализ открытых публичных источников информации, таких как сайт Уральской палаты недвижимости, раздел «Недвижимость» портала Е1.ру, позволил Оценщику сделать вывод, что рынок аренды недвижимости офисного назначения в г. Екатеринбурге достаточно развит, выявлено достаточное количество предложений.

**Вывод:** *Основываясь на вышеизложенных фактах, данный подход Оценщиком применялся в рамках данного Отчета.*

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Основным методом сравнительного подхода при оценке недвижимости является метод сравнения продаж<sup>2</sup> (в оценочной литературе данный метод носит множество наименований в числе которых - рыночный метод, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод рыночных сравнения).

В основе данного метода лежит анализ рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым объектом – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода сравнительного подхода оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы сравнения;
- выделить необходимые элементы сравнения;
- провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

Обоснование выбора метода оценки сравнительным подходом.

С учетом того, что в рамках оценки недвижимости сравнительным подходом существует один метод оценки – метод сравнения продаж, а так же с учетом требований положения статьи 20 Федеральных Стандартов Оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.

Единицы сравнения.

Объектом оценки по настоящему отчету является – офисное помещение.

В качестве единиц сравнения при оценке улучшений (т.е. в данном случае зданий и помещений) обычно используют следующие:

- Цена за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Цена за 1 кв. м чистой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Цена за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Цена за единицу недвижимости целиком;
- Цена за 1 куб. м здания или сооружения;
- Цена за единицу приносящую доход.

Типичной для рынка и, следовательно, наиболее приемлемой единицей сравнения для коммерческих помещений является цена 1 кв. м. общей площади. Выберем указанную единицу в качестве единицы сравнения для проведения оценки в настоящем отчете.

Элементы сравнения.

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);

<sup>2</sup> См. например «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, С. Петербург, 1997; «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский и др., Москва, 2003 г. и др.

- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Выбор аналогов.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объекта оценки по прямому назначению.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будет база данных УПН и база недвижимости «АВИТО» на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве аналогов подберем объекты офисного назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- район расположения объекта;
- тип предполагаемого использования;
- расстояние до объекта оценки;
- линия домов, на которой расположено здание;
- уровень транспортной доступности объекта;
- тип здания, в котором расположен объект;
- назначение объекта.

Описание выбранных аналогов и их местоположения приведено в таблице 7.1.1.

Таблица 7.1.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке **ПОМЕЩЕНИЯ**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Источник информации об объекте	<a href="https://upn.ru/realty_office_s_sale_info/21520-1614.htm">https://upn.ru/realty_office_s_sale_info/21520-1614.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_office_s_sale_info/20053371-2235.htm">https://upn.ru/realty_office_s_sale_info/20053371-2235.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_offices_sale_info/62561-2634.htm">https://upn.ru/realty_offices_sale_info/62561-2634.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_1095157938">https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_1095157938</a>
Наименование компании, телефон	ООО "Агентство недвижимости "НКС", тел. 232-96-96	Центр недвижимости "Корифей", тел. 9028756587	АН "Новосёл на Малышева", тел. 83432435709	Агентство недвижимости "Новосёл", тел. 8-958-701-90-81
Цена объекта, руб. с НДС	3 100 000	4 390 000	8 880 000	4 400 000
Цена за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	62 000	62 447	40 000	36 667
Дата выставления объекта на продажу	январь.21	январь.21	январь.21	январь.21
<b>Характеристики местоположения объекта</b>				
Адрес объекта	г. Екатеринбург, мкр. Заречный, ул. Колмогорова 5	г. Екатеринбург, Вокзальный, пер. Выездной 2	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, ул. Одиарка, 1
Линия расположения объекта (на красной линии, внутри квартала)	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала
<b>Количественные характеристики объекта</b>				
Общая площадь объекта, кв. м	50,0	70,3	222,0	120,0
Этажность здания в котором располагается объект	3	4	25	5
Этажи, на которых располагаются помещения объекта	3	1	9	цоколь
Доля общей площади	100	0	100	0

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



объекта, расположенная выше 1 этажа, %				
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	0	0	0	100
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	0	0	0	0
<b>Качественные характеристики объекта</b>				
Назначение объекта (торговое, офисное)	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Тип объекта (здание с учетом земли в пределах площади застройки, встроенное помещение)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Характеристика общего состояния здания (хорошее, удовлетворительное, требует ремонта)	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "люкс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)	требует полного ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	стандартная отделка
<b>Характеристики дополнительной инфраструктуры объекта</b>				
Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть
<b>Характеристики наличия инженерных коммуникаций объекта</b>				
Подключение к отоплению (есть, нет)	есть	есть	есть	есть
Подключение к электроснабжению (есть, нет)	есть	есть	есть	есть
Подключение к водоснабжению и канализации (есть, нет)	есть	есть	есть	есть

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

Таблица 7.1.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемого помещения, площадью 121,9 кв.м.

Наименование объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Адрес	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, мкр. Заречный, ул. Колмогорова 5	г. Екатеринбург, Вокзальный, пер. Выездной 2	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, ул. Одиарка, 1
Цена, руб.	-	3100000	4390000	8880000	4400000
Цена за 1 кв.м., руб.	-	62000	62447	40000	36667
Площадь объекта, кв.м.	121,9	50	70	222	120
<b>Торг по цене объекта</b>	нет	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-9,30	-9,30	-9,30	-9,30
Корректировка, руб.	-	-5766	-5808	-3720	-3410
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Имущественно-правовой статус недвижимости</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Условия финансирования сделки</b>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Условия совершения сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Линия расположения здания</b>	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, %	-	-20,00	-20,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-11247	-11328	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)</b>	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Органиченность доступа к объекту</b>	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная	-	44987	45311	36280	33257

стоимость, руб.					
<b>Характеристика общего состояния здания (хорошее, удовлетворительное, требует ремонта)</b>	удовлетворительно	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно
Корректировка, %	-	-19	0	0	0
Корректировка, руб.	-	-8707	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	36280	45311	36280	33257
<b>Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "люкс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)</b>	требует косметического ремонта	требует полного ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	стандартная отделка
Корректировка, %	-	1,09	0	0	-15
Корректировка, руб.	-	395	0	0	-4989
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	45311	36280	28268
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	нет	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	17,65	0,00	17,65	0,00
Корректировка, руб.	-	6472	0	6402	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	43147	45311	42682	28268
<b>Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %</b>	0	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	43147	45311	42682	28268
<b>Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже этаже, %</b>	0	0	0	0	100
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	21,95
Корректировка, руб.	-	0	0	0	6205
Скорректированная стоимость, руб.	-	43147	45311	42682	34473
<b>Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %</b>	0	100,0	0,0	100,0	0,0
Корректировка, %	-	17,65	0,00	17,65	0,00
Корректировка, руб.	-	7614	0	7532	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	50761	45311	50215	34473
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	121,9	50,0	70,3	222,0	120,0
Корректировка, %	-	0,90	0,90	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	457	408	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	51218	45719	50215	34473
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	51218	45719	50215	34473
Отклонение от цены предложения, %		-17	-27	26	-6
Количество корректировок	-	7	3	3	3
Вес аналога	-	0,13	0,29	0,29	0,29
Взвешенная стоимость	-	6402,25	13334,74	14645,91	10054,73
Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. с НДС	-		44438		
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-		5 416 947		

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Таблица 7.1.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемого помещения, площадью 260,3 кв.м.

Наименование объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Адрес	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, мкр. Заречный, ул. Колмогорова 5	г. Екатеринбург, Вокзальный, пер. Выездной 2	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, ул. Одиарка, 1
Цена, руб.	-	3100000	4390000	8880000	4400000
Цена за 1 кв.м., руб.	-	62000	62447	40000	36667
Площадь объекта, кв.м.	260,3	50	70	222	120
<b>Торг по цене объекта</b>	нет	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-9,30	-9,30	-9,30	-9,30
Корректировка, руб.	-	-5766	-5808	-3720	-3410
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Имущественно-правовой статус недвижимости</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Условия финансирования сделки</b>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Условия совершения сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	56234	56639	36280	33257
<b>Линия расположения здания</b>	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, %	-	-20,00	-20,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-11247	-11328	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)</b>	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Органиченность доступа к объекту</b>	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	44987	45311	36280	33257
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная	-	44987	45311	36280	33257

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

стоимость, руб.					
<b>Характеристика общего состояния здания (хорошее, удовлетворительное, требует ремонта)</b>	удовлетворительно	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно
Корректировка, %	-	-19	0	0	0
Корректировка, руб.	-	-8707	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	36280	45311	36280	33257
<b>Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "люкс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)</b>	требует косметического ремонта	требует полного ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	стандартная отделка
Корректировка, %	-	1,09	0	0	-15
Корректировка, руб.	-	395	0	0	-4989
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	45311	36280	28268
<b>Наличие отдельного входа</b>	нет	нет	есть	нет	есть
Корректировка, %	-	0,00	-15,00	0,00	-15,00
Корректировка, руб.	-	0	-6797	0	-4240
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	38515	36280	24028
<b>Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %</b>	0	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	38515	36280	24028
<b>Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже этаже, %</b>	0	0	0	0	100
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	21,95
Корректировка, руб.	-	0	0	0	5274
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	38515	36280	29302
<b>Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %</b>	100	100,0	0,0	100,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	-15,00	0,00	-15,00
Корректировка, руб.	-	0	-5777	0	-4395
Скорректированная стоимость, руб.	-	36675	32737	36280	24907
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	260,3	50,0	70,3	222,0	120,0
Корректировка, %	-	0,82	0,82	0,91	0,91
Корректировка, руб.	-	301	268	330	227
Скорректированная стоимость, руб.	-	36976	33006	36610	25134
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	36976	33006	36610	25134
Отклонение от цены предложения, %		-40	-47	-8	-31
Количество корректировок	-	5	5	2	6
Вес аналога	-	0,19	0,19	0,47	0,16
Взвешенная стоимость	-	6932,94	6188,60	17161,01	3927,14
Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. с НДС	-		34210		
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-		8 904 780		

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Проведение сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.

При расчете рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки, стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками:

- Поправка на имущественные права.

Данная поправка учитывает различия в имущественных правах на объект оценки и объекты-аналоги. В настоящем отчете применение данной поправки не требуется, так как и объект оценки и объекты аналоги находятся в пользовании владельцев на праве собственности.

- Поправка на условия финансирования.

Данная поправка учитывает различия в источниках средств, необходимых для совершения сделки купли продажи. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей между продавцом и покупателем по вопросам предоставления рассрочки платежа, кредитов в той или иной форме и т.п. финансовых схем, условия которых могут оказывать существенное влияние на цену сделки с недвижимостью. В настоящем отчете для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, поэтому данная поправка не вводится.

- Поправка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи для объекта оценки и объектов-аналогов являются рыночными, следовательно, введение данной поправки не требуется.

- Поправка на назначение объекта.

Поправка на назначение объекта предполагает наличие разницы в стоимости объектов различного назначения. В настоящем отчете все объекты относятся к сегменту офисной недвижимости, поправка на назначение не требуется.

- Поправка на дату продажи.

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 21.01.2021 г. и сопоставимые объекты предложены к продаже в январе 2021 года, то в данном случае поправка не вводится.

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок цен аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода».

- Скидка на торг.

Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые он должен опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый "торг".

Оценщик использовал среднее значение коллективной экспертной оценки величины скидки на торг в размере -10,3%.

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы класса А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

- Поправка на масштаб.

Поправка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости меньше, чем объектов недвижимости меньшей площади

Таблица 98

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

- Поправка на отдельный вход.

В зависимости от наличия и отсутствия отдельного входа стоимость коммерческой недвижимости может существенно отличаться. Наличие отдельного входа увеличивает стоимость офиса и ставку аренды, что также подтверждается статьей "Инвестиции для людей: офисная недвижимость. Какой доход приносят офисы?", приведенной на сайте Бизнесметр.РФ - [http://www.bmetr.ru/press/articles/investitsii\\_dlya\\_lyudey\\_ofisnaya\\_nedvizhimost/](http://www.bmetr.ru/press/articles/investitsii_dlya_lyudey_ofisnaya_nedvizhimost/).

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А. стоимость низкокласных офисно-торговых объектов на активном рынке с отдельным входом в среднем на 15 % выше стоимости таких же объектов без отдельного входа.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

- Поправка на этаж расположения

Поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от этажа расположения в здании и возможные связанные с этим преимущества или недостатки.

По данным Справочника оценщика недвижимости "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", проводимого Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, в частности Лейфером Л.А. были проведены исследования зависимости стоимости офисно-торговой недвижимости от этажа.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

- Уровень отделки

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



- Расположение относительно «красной линии»

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

В соответствии с общими правилами отрицательная процентная корректировка пересчитывается в положительную корректировку по формуле:

$$- \text{Корректировка} / (100 + \text{Корректировка}) * 100^3$$

В случае если объект обладает признаком, нуждающимся в корректировке лишь в доле общей площади, корректировка в отношении всего объекта проводится лишь в отношении соответствующей доли площади объекта.

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V – рыночная стоимость Объекта оценки;

S – общая площадь объекта (кв. м.);

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

Для определения средневзвешенной стоимости 1 кв. м. необходимо придать доли или удельные веса скорректированным ценам объектам-аналогам. Для расчета долей используется формула:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где:

d<sub>i</sub> – доля i-го объекта-аналога,

k<sub>i</sub> – количество корректировок, внесенных в первоначальную цену i-го объекта-аналога, i=1...n,

<sup>3</sup> См. пример расчета на стр. 103 «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н. Новгород, 2014 год).

n – количество объектов-аналогов.

Средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м. общей площади определяется по формуле:

$$P = \sum_{i=1}^i d_i$$

Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведен в таблицах 7.1.2, 7.1.3.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость помещений, полученная с применением сравнительного подхода с учетом налога на добавленную стоимость составляет на дату проведения оценки:

***14 321 727 (Четырнадцать миллионов триста двадцать одна тысяча семьсот двадцать семь) рублей***

## **7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Описание методов доходного подхода при оценке недвижимости.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- конвертация будущих доходов в настоящую стоимость с помощью методов капитализации.

Для пересчета будущих доходов применяют два метода капитализации, различающиеся исходными предпосылками:

- метод прямой капитализации – данный метод основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов к стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту. При использовании данного метода нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата;

- метод капитализации по норме отдачи – данный метод основан на преобразовании всех денежных потоков, которые оцениваемый актив генерирует в течение оставшейся экономической жизни в стоимость, путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

- Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

- Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Оценка стоимости может производиться на основе различных потоков дохода - потенциального или действительного валового дохода, чистого операционного дохода, денежного потока до уплаты налогов. В настоящем отчете оценка стоимости недвижимости доходным подходом будет проводиться на основе чистого операционного дохода.

Обоснование выбора метода оценки при оценке недвижимости доходным подходом.

Принимая во внимание существующие тенденции на рынке торгово-офисной недвижимости г. Екатеринбурга, рассмотренные в разделе 5 настоящего отчета, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод прямой капитализации.

В пользу этого выбора говорит так же относительная простота расчетов по данному методу, малое число используемых в данном методе предположений и допущений, отражение в расчетах состояния рынка, а так же возможность получения достаточно надежных результатов оценки для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации (коэффициента текущей отдачи). При расчете стоимости недвижимости методом прямой капитализации используется формула:

$$RV = \frac{NOI}{K}$$

где:

RV – рыночная стоимость объекта недвижимости;

NOI – денежный поток от объекта недвижимости;

K – коэффициент капитализации (коэффициент текущей отдачи).

Определение периода прогнозирования.

Для проведения оценки доходным подходом оценщик обоснованно выбрал метод прямой капитализации. Одной из особенностей данного метода является то, что стоимость недвижимости определяется на основе типичного дохода первого года эксплуатации недвижимости. Таким образом, в данном случае сам факт выбора метода оценки недвижимости определил необходимую продолжительность прогнозного периода – один год. С учетом того, что на региональном рынке Свердловской области и Екатеринбурга ставки арендной платы определяются в расчете на один месяц, прогноз годового дохода построим путем определения типичного для оцениваемого объекта месячного дохода. После этого, исходя из предположения об относительном постоянстве величины арендной платы, на основе которой был сделан выбор метода оценки, определим величину годового дохода.

Анализ способности объекта оценки приносить поток доходов.

Определим типичный потенциальный валовый доход, который может быть получен после выставления объекта оценки на рынок аренды.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

Для этого будем использовать метод сравнения продаж.

Описание, последовательность и алгоритм применения данного метода приведен в разделе 6.2. настоящего отчета.

С учетом того, что в рамках оценки недвижимости сравнительным подходом существует один метод оценки – метод сравнения продаж, а так же с учетом требований положения статьи 20 Федеральных Стандартов Оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщиком принято решение, использовать в рамках определения величины потенциального дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду метод сравнения продаж.

Объектом оценки по настоящему отчету является – офисные помещения.

Ставку аренды будем определять очищенную от операционных и коммунальных платежей.

В качестве единиц сравнения при оценке дохода от сдачи в аренду улучшений (т.е. в данном случае зданий или сооружений) обычно используют следующие:

- Ставка аренды за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Ставка аренды за 1 кв. м арендуемой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Ставка аренды за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Ставка аренды а за единицу недвижимости целиком;
- Ставка аренды за 1 куб. м здания или сооружения;
- Ставка аренды за единицу приносящую доход.

Как уже было отмечено в разделе 6.1. настоящего отчета типичной для регионального рынка Свердловской области и Екатеринбурга единицей сравнения является ставка (цена) за 1 кв. м. арендуемой площади помещений. На этом основании при определении величины дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости будем использовать в качестве единицы сравнения – ставку аренды за 1 кв. м. арендуемой площади помещений.

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность и порядок проведения расчетов описаны в разделе в разделе 6.1. настоящего отчета.

Выбор аналогов.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объекта оценки в качестве офисного помещения.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будет база данных УПН на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве критериев для определения ставки аренды для оцениваемых помещений подберем помещения коммерческого назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- район (ценовой пояс) расположения объекта;
- тип предполагаемого использования;
- расстояние до объекта оценки;

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

- линия домов, на которой расположено здание;
- уровень транспортной доступности объекта;
- тип здания, в котором расположен объект.

Описание выбранных аналогов и их местоположения, а так же сопоставление с объектом оценки приведено в таблице 7.2.1.

**Таблица 7.2.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке помещений**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Источник информации об объекте	<a href="https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20083010-2309.htm">https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20083010-2309.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20001225-2691.htm">https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20001225-2691.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_offices_rent_info/134891-2634.htm">https://upn.ru/realty_offices_rent_info/134891-2634.htm</a>	<a href="https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20059780-83.htm">https://upn.ru/realty_offices_rent_info/20059780-83.htm</a>
Наименование компании, телефон	АН "Новосёл на Малышева", тел. 83432435709	АН "Браво", тел. 3433614085	АН "Новосёл на Малышева", тел. 83432435709	"Л & ПАРТНЕРЫ", тел. +7(912)052-75-22
Месячная ставка аренды объекта, руб. с НДС	28 000	27 000	28 800	51 040
Ставка аренды за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	549	450	465	550
Операционные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Коммунальные платежи	Включены	Не включены	Включены	Не включены
Дата выставления объекта на рынок	янв.21	янв.21	янв.21	янв.21
<b>Характеристики местоположения объекта</b>				
Адрес объекта	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, Майкопская 10	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 15/ж	г. Екатеринбург, ул. Артинская 4
Линия расположения объекта (на красной линии, внутри квартала)	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
<b>Количественные характеристики объекта</b>				
Общая площадь объекта, кв. м	51,0	60,0	62,0	92,8
Этажность здания в котором располагается объект	9	2	4	4
Этажи, на которых располагаются помещения объекта	8	1	2	3
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	100	100	100	100
<b>Качественные характеристики объекта</b>				
Назначение объекта (торговое, офисное)	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Тип объекта (здание с учетом земли в пределах площади застройки, встроенное помещение)	помещение	помещение	помещение	помещение
Характеристика общего состояния здания (хорошее, удовлетворительное, требует ремонта)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "локс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	требует косметического ремонта
<b>Характеристики дополнительной инфраструктуры объекта</b>				
Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
<b>Характеристики наличия инженерных коммуникаций объекта</b>				
Подключение к отоплению (есть, нет)	есть	есть	есть	есть
Подключение к электроснабжению (есть,	есть	есть	есть	есть

нет)				
Подключение к водоснабжению и канализации (есть, нет)	есть	есть	есть	есть

Таблица 7.2.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды оцениваемого помещения, площадью 121,9 кв.м.

Наименование объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Адрес	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, Майкопская 10	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 15/ж	г. Екатеринбург, ул. Артинская 4
Цена, руб.	-	28000	27000	28800	51040
Цена за 1 кв.м., руб.	-	549	450	465	550
Площадь объекта, кв.м.	121,9	51	60	62	93
<b>Торг по цене объекта</b>	нет	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-6,70	-6,70	-6,70	-6,70
Корректировка, руб.	-	-37	-30	-31	-37
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Имущественно-правовой статус недвижимости</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Условия финансирования сделки</b>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Условия совершения сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Линия расположения здания</b>	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
Корректировка, %	-	-20,00	0,00	0,00	-20,00
Корректировка, руб.	-	-102	0	0	-103
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)</b>	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Операционные платежи</b>	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	-17,90
Корректировка, руб.	-	0	0	0	-73
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	410	420	433	337
<b>Коммунальные платежи</b>	Не включены	Включены	Не включены	Включены	Не включены
Корректировка, %	-	-16,67	0,00	-16,67	0,00
Корректировка, руб.	-	-68	0	-72	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	341	420	361	337
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение



Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	341	420	361	337
<b>Характеристика общего состояния здания объекта (хорошее, удовлетворительное, требует ремонта)</b>	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	341	420	361	337
<b>Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "люкс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)</b>	требует косметического ремонта	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	требует косметического ремонта
Корректировка, %	-	-16,00	-16,00	-16,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-55	-67	-58	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	287	353	303	337
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	17,65	17,65	17,65	17,65
Корректировка, руб.	-	51	62	54	59
Скорректированная стоимость, руб.	-	337	415	357	397
<b>Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %</b>	0	100	100	100	100
Корректировка, %	-	17,65	17,65	17,65	17,65
Корректировка, руб.	-	60	73	63	70
Скорректированная стоимость, руб.	-	397	488	420	466
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	121,9	51,0	60,0	62,0	92,8
Корректировка, %	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка, руб.	-	4	5	4	4
Скорректированная стоимость, руб.	-	401	493	424	471
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	401	493	424	471
Отклонение от цены предложения, %	-	-27	10	-9	-14
Количество корректировок	-	7	5	6	6
Вес аналога	-	0,21	0,30	0,25	0,25
Взвешенная стоимость	-	84,68	145,75	104,48	116,07
Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. с НДС	-	451			
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-	54 974			
Итого стоимость объекта оценки, руб. без НДС	-	45 811			

Таблица 7.2.3. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды оцениваемого помещения, площадью 260,3 кв.м.

Наименование объекта	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость	Офисная недвижимость
Адрес	г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	г. Екатеринбург, ул. Колмогорова 3	г. Екатеринбург, Майкопская 10	г. Екатеринбург, ул. Космонавтов 15/ж	г. Екатеринбург, ул. Артинская 4
Цена, руб.	-	28000	27000	28800	51040
Цена за 1 кв.м., руб.	-	549	450	465	550

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Площадь объекта, кв.м.	121,9	51	60	62	93
<b>Торг по цене объекта</b>	нет	да	да	да	да
Корректировка, %	-	-6,70	-6,70	-6,70	-6,70
Корректировка, руб.	-	-37	-30	-31	-37
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Имущественно-правовой статус недвижимости</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Условия финансирования сделки</b>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Условия совершения сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	512	420	433	513
<b>Линия расположения здания</b>	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
Корректировка, %	-	-20,00	0,00	0,00	-20,00
Корректировка, руб.	-	-102	0	0	-103
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Тип здания в котором располагается объект (высококласный торговый центр, высококласный бизнес-центр, стандартное здание)</b>	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание	стандартное здание
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Наличие парковки перед зданием (организованная, стихийная, отсутствует)</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	410	420	433	411
<b>Операционные платежи</b>	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	-17,90
Корректировка, руб.	-	0	0	0	-73
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	410	420	433	337
<b>Коммунальные платежи</b>	Не включены	Включены	Не включены	Включены	Не включены
Корректировка, %	-	-16,67	0,00	-16,67	0,00
Корректировка, руб.	-	-68	0	-72	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	341	420	361	337
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	341	420	361	337
<b>Характеристика общего состояния здания объекта (хорошее, удовлетворительное,</b>	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительное

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

требуется ремонта)					
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	341	420	361	337
<b>Характеристика общего состояния отделки помещений объекта (отделка "люкс", стандартная отделка, требует косметического ремонта, требует полного ремонта)</b>	требуется косметического ремонта	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	требуется косметического ремонта
Корректировка, %	-	-16,00	-16,00	-16,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-55	-67	-58	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	287	353	303	337
<b>Наличие отдельного входа</b>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	287	353	303	337
<b>Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %</b>	100	100	100	100	100
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	287	353	303	337
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	260,3	51,0	60,0	62,0	92,8
Корректировка, %	-	0,94	0,91	0,91	0,91
Корректировка, руб.	-	3	3	3	3
Скорректированная стоимость, руб.	-	290	356	306	340
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	290	356	306	340
Отклонение от цены предложения, %	-	-47	-21	-34	-38
Количество корректировок	-	5	3	4	4
Вес аналога	-	0,19	0,32	0,24	0,24
Взвешенная стоимость	-	56,04	114,80	74,07	82,28
Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. с НДС	-	327			
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-	85 168			
Итого стоимость объекта оценки, руб. без НДС	-	70 973			

Таблица 7.2.4. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

№ п/п	Показатель	Помещение. Площадь: общая 121,9 кв.м. Этаж: 1. Назначение: нежилое. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	Помещение. Площадь: общая 260,3 кв.м. Этаж: 2. Назначение: нежилое. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3	Примечание
1	Потенциальный годовой валовый доход, руб. без НДС	549 738	851 678	Ставка аренды / 1,2 x Площадь x 12
2	Процент недозагрузки, %	12,10	12,10	Экспертная оценка <sup>4</sup> .

<sup>4</sup> Источник данных: «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»

3	Действительный годовой валовой доход, руб. без НДС	483 219	748 625	Расчет. Стр. 1 x (100 – стр. 2) / 100
4	Операционные расходы, %	18,00	18,00	Ставка аренды определена без учета операционных платежей.
5	Коммунальные расходы, %	17,00	17,00	Ставка аренды определена без учета коммунальных платежей.
6	Годовой чистый операционный доход, руб. без НДС	483 219	748 625	Расчет. Стр. 3 – стр. 1 x стр.4 / 100
7	Коэффициент капитализации, %	10,50	10,50	Экспертная оценка <sup>5</sup> .
8	Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода, руб. без НДС.	4 602 089	7 129 765	Расчет. Стр. 6 / стр. 7 x 100
9	Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода, руб. с НДС.	5 522 507	8 555 718	Расчет. Стр. 8 x 1,2

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок ставок аренды аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (далее – Справочник). Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости.

▪ Скидка на торг.

Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должен опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый "торг".

По данным Справочника Оценщика недвижимости "Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А., доверительный интервал скидки на торг при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке, составляет 6,2-7,1%. Оценщик использовал среднее значение коллективной экспертной оценки величины скидки на торг из доверительного интервала в размере -6,7%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%	7,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	6,1%	5,7%	6,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%	8,7%

▪ Поправка на масштаб

Поправка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях арендная ставка объектов недвижимости может отличаться в зависимости от общей площади сдаваемого в аренду

<sup>5</sup> Источник данных: «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»

объекта недвижимости.

Таблица 101

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	

■ Поправка на отдельный вход

Данная поправка учитывает, что отсутствие отдельного входа понижает стоимость объекта коммерческой недвижимости.

По данным Справочника Оценщика недвижимости "Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А., среднее значение отношения удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85, при этом интервал значений составляет 0,84-0,86. Для дальнейших расчетов Оценщик принимает значение в размере 0,85.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

■ Поправка на этаж расположения

Поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от этажа расположения в здании и возможные связанные с этим преимущества или недостатки.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

- Поправка на отделку

Таблица 141 (продолжение)

<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Расчет величины рыночной ставок аренды для оцениваемых объектов приведен в таблицах 7.2.2 и 7.2.3.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость помещений, полученная с применением доходного подхода с учетом налога на добавленную стоимость составляет на дату проведения оценки:

***14 078 225 (Четырнадцать миллионов семьдесят восемь тысяч двести двадцать пять) рублей***

## **8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В настоящем разделе сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием трех общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой – более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого имущества определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности имущества, влияющие на формирование цены.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости базировалось на установке весов. Чем выше вес, тем в большей степени выбранный подход соответствует действительности, происходящей на рынке.

Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости в настоящем отчете не применялся.

Подход сравнения анализа продаж наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости, однако, он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений.

Доходный подход отражает стоимость объекта как источника получения дохода, расходов по содержанию и эксплуатации объекта. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась на рынке арендных отношений. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объектов наилучшим и наиболее эффективным образом. Но следует иметь в виду, что прогнозирование требует определенных допущений и сопровождается определенными трудностями, связанными с неопределенностью событий.

Таким образом, при определении итогового результата рыночной стоимости объекта оценки, оценщики считают возможным назначить результатам трех подходов следующие веса:

- Затратный подход - не применялся.
- Сравнительный подход - 0,5.
- Доходный подход - 0,5.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов производится по следующей формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^N Ci \times ki$$

где: PC – рыночная стоимость объекта;

C<sub>i</sub> – стоимость объекта, установленная в результате использования i-го подхода оценки;

k<sub>i</sub> – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i-ым

подходом,  $\sum_{i=1}^N ki = 1$ .

Таблица 8.1. Расчет итоговой стоимости объекта оценки.

Наименование объекта оценки	Стоимость с позиции затратного подхода, руб. (с НДС)	Вес подхода	Стоимость с позиции сравнительного подхода, руб. (с НДС)	Вес подхода	Стоимость с позиции доходного подхода, руб. (с НДС)	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.
Помещение. Площадь: общая 121,9 кв.м. Этаж: 1. Назначение: нежилое	Не применялся	-	5 416 947	0,5	5 522 507	0,5	5 469 727
Помещение. Площадь: общая 260,3 кв.м. Этаж: 2. Назначение: нежилое	Не применялся	-	8 904 780	0,5	8 555 718	0,5	8 730 249

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества:

- Помещение. Площадь: общая 121,9 кв.м. Этаж: 1. Назначение: нежилое. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

**5 469 727 (Пять миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч семьсот двадцать семь) рублей**

- Помещение. Площадь: общая 260,3 кв.м. Этаж: 2. Назначение: нежилое. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

**8 730 249 (Восемь миллионов семьсот тридцать тысяч двести сорок девять) рублей**

Таким образом, диапазон предложений по продаже аналогичной недвижимости, расположенной в районе нахождения объекта оценки, составил 32 407 - 71 667 руб. / кв. м., при среднем значении 48 752 руб. / кв.м.

Итоговая стоимость 1 кв. м объекта оценки площадью 121,9 кв.м. составляет 44 871 руб., объекта оценки площадью 260,3 кв.м. – 33 539 руб., что соответствует интервалу значений на рынке аналогичных объекту оценки объектов недвижимости в оцениваемом районе г. Екатеринбурга, а также учитывает все ценообразующие факторы.

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 022/01-21 на оказание оценочных услуг от 21 января 2021 года ООО «Апрель» (в дальнейшем именуется «Исполнитель») выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое помещение, площадь: общая – 121,9 кв.м., этаж: 1, нежилое помещение, площадь: общая – 260,3 кв.м., этаж: 2, расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС округленно:

**14 199 976 (Четырнадцать миллионов сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей,**

в том числе:

- Нежилое помещение, площадь: общая – 121,9 кв.м., этаж: 1 **5 469 727**
- Нежилое помещение, площадь: общая – 260,3 кв.м., этаж: 2 **8 730 249**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Оценщик ООО «Апрель»:

 В.Г. Кузнецов



## **10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценку произвел Оценщик ООО «Апрель», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами АСОО СРО «СОЮЗ».
6. Использование данного отчета регулируется требованиями Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.
7. Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных нами с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Объекты-аналоги;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копии документов Оценщиков и Исполнителя.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ 022/01-21 ОТ 21 января 2021.

### Информация об объектах-аналогах

upn.ru/realty\_offices\_sale\_info/21520-1614.htm

Продам офис, Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 5, 3.100.000 руб., НКС

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 5 (посмотреть на карте)
Название:	Бизнес-центр К5
Описание:	комплекс из трёх торгово-офисных строений, общей площадью 10 553 кв.м.Первый корпус (3 этажа): 3183 кв.м.Второй корпус (3 этажа): 1141 кв.м.Третий корпус (10 этажей): 6229 кв.м.
Тип строения:	Помещение в здании
Количество строений:	3
Торговый центр:	Бизнес-центр К5
Управляющая компания:	УК РЕД
Тип здания:	Административное здание
Тип конструкции:	Монолитно-каркасная
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	50 кв. м
Этаж:	3
Этажность:	3
Тип парковки:	Свободная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Нет
Год постройки:	2014
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Комментарий:	новый расроч
Цена:	3.100.000 руб.

Договор купли-продажи. При полной равной оплате оидка 5% от стоимости. Расрочка: после оплаты 20% стоимости договора возможно заселение и расрочка оставшихся платежей на 18 месяцев. Отделка: 1 Полы бетонная стяжка  
2 Потолки: ж/б плита без отделки  
3 Стены: гипсокартон, штукатурка  
4 Двери: двери из МДФ со стеклянными вставками, металлические двери

2e21H50n2KBuzeGa7tQG0K0oWCnbmO9000000Uk8oG0n80c2C66W4SFobw9RD7O01kwbu0eW1Yq2t2P01wkwqeyq0W802c07qxqzZlH01kEpHq0YU0VAxXDWWm042s07en8IM0U01b

upn.ru/realty\_offices\_sale\_info/20053371-2235.htm

Продам офис, Екатеринбург, Вокзальный, Выездной 2, 4.390.000 руб., Корифей

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Вокзальный, Выездной 2 (посмотреть на карте)
Тип строения:	Помещение в здании
Тип здания:	Жилый дом
Тип конструкции:	Кирпич
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	70.3 кв. м
Этаж:	1
Этажность:	4
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Высота потолков:	3.11 м
Тип парковки:	Наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Стандартное
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	1
Год постройки:	1962
Действующий:	Да
Объект продажи:	Недвижимость
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.390.000 руб. Отправить заявку на кредит

Предлагаем к продаже универсальное помещение. Отдельный вход со стороны улицы. На данный момент используется под паркинговую.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Корифей (член УПН) ИП Шырылова О.Н.(Центр недвижимости "Корифей")
Время работы:	с 10.00 до 18.00
Телефон агента:	+7(922) 210-62-33
Телефон агентства:	3432952016, 9028756587
WWW:	http://www.korifei2010.ru
е-м-й:	korifei@korifei.ru

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

бизнес  
бизнес  
бизнес  
бизнес

Продам офис, Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 3, 8.880.000 руб., Новосёл на Малышева

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства

Свердловской

имущество

бизнес

1

2

3

бизнес

Объект	Офис
Адрес	Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 3 (посмотреть на карте)
Торговый центр	Действующий арендный бизнес
Общая площадь	322 кв. м
Площадь торгового зала	0 кв. м
Площадь подсобных помещений	0 кв. м
Этаж	5
Этажности	9
Высота потолков	0 м
Высота партерный	0 м
Цокольный этаж	Нет
Мансардный этаж	Нет
Отдельный вход	Нет
Действующий	Нет
Сдаётся	Готов
Готовый бизнес	Нет
Ипотека	Невозможна
Цена	8.880.000 руб.
<p>Объект № 62561. Продам действующий арендный бизнес! Вери-Историй район, выезд со стороны ул. Бабеля. Большая парковка, транспортная доступность, рядом остановки. Удобная инфраструктура. Помещение расположено на 5 этаже в девятиэтажном офисном здании. В апреле 2012 года сделан капитальный ремонт офисного помещения. Высота потолков - 4 метра. Кабинетная планировка. В здании 8 провайдеров связи. Это хороший выбор!</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН) ООО "НОВО-СИТИ"
Время работы:	Будни с 9:00 до 21:00, сб. вс: с 11:00 до 17:00
Телефон агентства:	83432435709
WWW:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shaystinsky@mail.ru

Свободного назначения 120 м<sup>2</sup>

4 400 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 18 января в 10:33



Площадь: 120 м<sup>2</sup>

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Одиарика, 1

● Динамо, 1,6 км ● Уральская, 2 км ● Площадь 1905 года, 2,2 км [Скрыть карту](#)

8 958 701-90-81

Агентство недвижимости "Новосёл"  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Новосел на Бардина.48

№ 1095157938, (+7)

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



4 400 000 ₽

Площадь: 120 м²

8 958 701-90-81

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Одинарка, 1

■ Динамо, 1,6 км ■ Уральская, 2 км ■ Площадь 1905 года, 2,2 км [Скрыть карту](#)

Агентство недвижимости "Новосёл"  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Новосел на Бардина 48

№ 1095157938, ☎ 4580 (+5)



Объект N 88578. Продается торгово-офисное помещение, площадью 120 кв. метров в цокольном этаже, высота потолков более 3 метров. Сейчас под бизнес используется 190 кв. м. Отдельный вход. Возможное использование: торговое, аптека, салон, офис и др. Возможность расширить площадь до 300 кв. м. В помещении вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, санузлы, помещение для приготовления пищи с оборудованием, счетчики на отопление, воду и электричество. Двенадцать лет успешного бизнеса. В настоящее время работает как бар-кальянная и кеерокс. Два зала на 30 мест. Помещение для кеерокса 13 м.кв. Рядом 2 Буза и общежитие (1500 чел.), построены 2 новостройки, потенциальные клиенты бара и калянной. Хороший трафик, красивый вид на Исеть. Приглашаем на просмотр в любое, удобное для Вас время. Поможем с оформлением ипотеки, материнского капитала, военной ипотеки.

ОБЪЕКТ  
ОБЪЕКТЫ  
ОБЪЕКТЫ  
ОБЪЕКТЫ

Сдам офис, Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 3, 28.000 руб., Новосёл на Малышева

[Смотреть информацию об объекте на сайте агентства](#)

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Заречный, Колмогорова 3 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Общая площадь:	51 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	8
Этажность:	9
Высота потолков:	0 м
Высота перекрытий:	0 м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Невозможна
Цена:	28.000 руб.
<p>Объект № 133994. Помещение в офисном здании, 8 этаж, лифт. Внизу охрана, столовая, продуктовый. Доступ круглосуточный. На территории есть склады, производственные помещения. Офис состоит из двух кабинетов. Мебель остается, если нужна. Вск коммуналка и уборка (3 раза в неделю) входят в стоимость. Дополнительно только интернет, телефон.</p>	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН) ООО "НОВО-СИТИ"
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб, вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	83432435709
WWW:	<a href="http://novosel99.ru">http://novosel99.ru</a>
E-Mail:	<a href="mailto:shestinsky@mail.ru">shestinsky@mail.ru</a>



Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: [Apriles@ya.ru](mailto:Apriles@ya.ru)

ИМОСТИ

Главная > Недвижимость Екатеринбурга > Аренда объектов недвижимости > Торгово-офисная недвижимость

ИТА

ИЖИ  
ИОСКИ  
ИУСКИ  
ИЗЕМ

ИМОСТЬ  
ИСК

ИСТОК



Сдам офис, Екатеринбург, Завокзальный, Майкопская 10, 27.000 руб., Браво

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Завокзальный, Майкопская 10 (посмотреть на карте)
Общая площадь:	60 кв. м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Остекление:	Панорамное
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Цена:	27.000 руб.
Сдается офисы от 36 до 60 кв.м., 450 за кв.м. в 15 минут от центра города, в здании есть столовая.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Браво (не член УПН) ИП Кашалов Р.Ф. ("БРАВО")
Время работы:	с 10:00 до 19:00
Телефон агента:	+7(912)265-13-58
Телефон агентства:	3433614085
E-Mail:	rbravo@mail.ru

ИМОСТИ

ИЖИ  
ИОСКИ  
ИЗЕМ

ИМОСТЬ  
ИСК

ИСТОК

Сдам офис, Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15/ж, 24.000 руб., Новосёл на Малышева

Скопировать информацию об объекте на сайте агентства

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Завокзальный, Космонавтов 15/ж (посмотреть на карте)
Общая площадь:	62 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	2
Этажность:	4
Высота потолков:	0 м
Высота перекрытий:	0 м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Нет
Ипотека:	Невозможна
Цена:	24.000 руб.
Объект № 134891. Сдам офис в административном здании. Рядом много заводов, пром. помещений, отлично подойдет для офиса при производстве. Много общественного транспорта на Космонавтов. Рядом есть столовая. Офис расположен на 2 этаже, состоит из 3 кабинетов. Есть кондиционер. Территория охраняемая, доступ 24/7. В само здание можно попасть по отпечатку пальца, видеонаблюдение снаружи и внутри. В стоимость аренды входит все коммуналь, уборка и интернет. Собственников ООО, без НДС.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Новосёл на Малышева (член УПН) ООО "НОВО-СИТИ"
Время работы:	Будни с 9-00 до 21-00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	83432435709
WWW:	http://novosel99.ru
E-Mail:	shastinsky@mail.ru



Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

НАЗВАНИЕ  
АДРЕС  
ОБЪЕКТ

Сдам офис, Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4, 51.040 руб., Л & ПАРТНЕРЫ

★ Объект размещается только на сайте UPN.RU !

ИНТЕРЬЕР  
ОБЪЕКТ

ОБЪЕКТ

ОБЪЕКТ

ОБЪЕКТ

ОБЪЕКТ

ОБЪЕКТ



Распечатать Сообщить о неточности

Объект	Офис
Адрес	Екатеринбург, Завокзальный, Артинская 4 ( <a href="#">посмотреть на карте</a> )
Название:	Бизнес центр на Артинской
Тип строения:	Помещение в здании
Описание строения:	Бизнес-центр
Количество строений:	1
Тип здания:	Административное здание
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	92,8 кв. м
Площадь торгового зала:	92,8 кв. м
Этаж:	3
Этажности:	4
Материал стен:	Кирпич Кирпич Кирпич
Высота потолков:	3 м
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Нет
Действующий:	Нет
Готовый бизнес:	Нет
Минимальный срок аренды:	11 мес.
Предоплата за:	1 мес.
Цена:	51.040 руб.

Предлаган для Вашего бизнеса офисные помещения площадью от 13 до 250 кв.метров в административном здании на первой линии в Ж/Д районе Екатеринбурга по минимальным ценам!

**НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:**

- Прямой Договор аренды с Собственником
- Отличное местоположение: район-проспект Космонавтов и остановки общ.транспорта (в т.ч.метро);
- Пролет через центральный вход (рецепцию), есть охрана;
- Столовая/Общепит - в здании на 1-ом этаже;
- Все офисные помещения после капитального ремонта;
- Все эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды.

## Документы, предоставленные заказчиком

Лист 2

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

Сведения и зарегистрированные права

Полное наименование объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
14 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:		66-41-0206017-3077	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нестеров Сергей Борисович, 02.11.1952, г. Свердловск, Российская Федерация, СНИЛС 017-336-194-44 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 04 №264637, выдан 23.06.2003, Свердловский районный РУД г. Екатеринбурга
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66-41-0206017-3077-66/199/2020-1 14.12.2020 13.33.45
3	Документы-основания:	3.1	Решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга, Дело № 2-6/2014, Выдан 27.01.2014
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

УДОСТОВЕРЕН  
Государственный регистратор  
отдела государственной  
регистрации недвижимости  
КАДУСТОВА И. И.

подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
14 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:		66-41-0206017-3077	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0206017	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Вышневой, д. 3	
Площадь, м²:		260,3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66-41-0206017-285	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Скобые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Печерин Сергей Игоревич (представитель правообладателя), Правообладатель: Нестеров Сергей Борисович	

УДОСТОВЕРЕН  
Государственный регистратор  
отдела государственной  
регистрации недвижимости  
КАДУСТОВА И. И.

подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области  
Управление «Свердловск»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1
14 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:	66:41:0206017:1076		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0206017		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2020		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Нылков, д. 3		
Площадь, кв.м:	121,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	66:41:0206017:285		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Пыжовин Сергей Игоревич (представитель правообладателя), Правообладатель: Нестеров Сергей Борисович		УДОСТОВЕРЕНО 14.12.2020 13:33:45 КАДУСТРОВ В. В.
полное наименование должности:	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

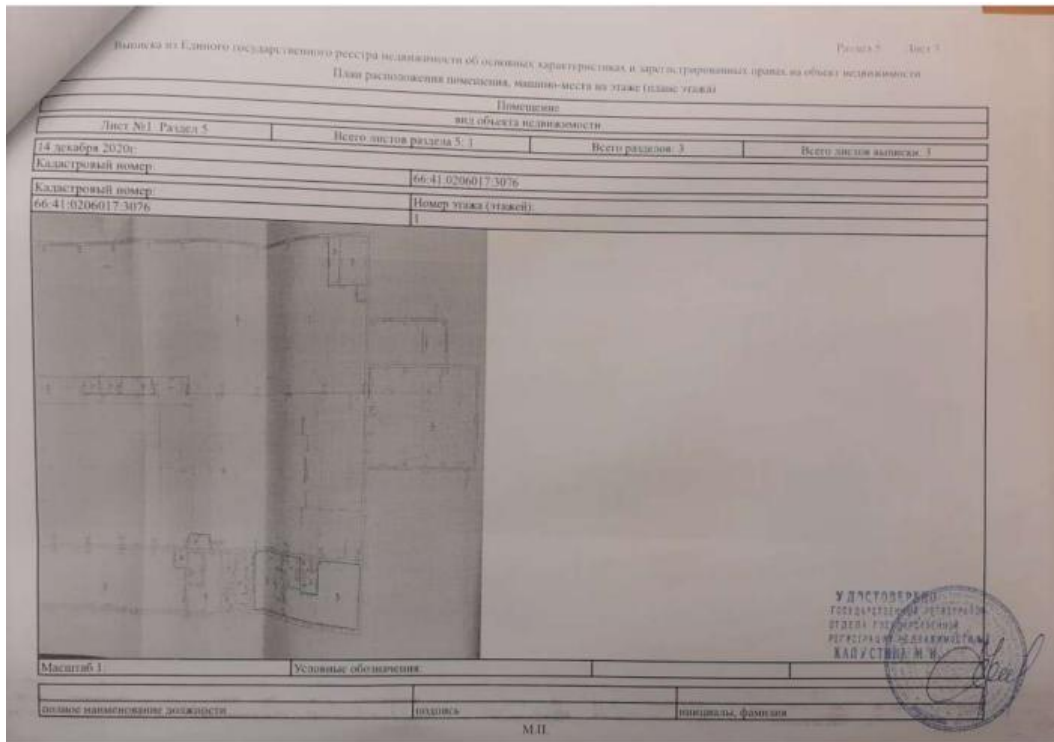
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
14 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:	66:41:0206017:1076		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Нестеров Сергей Борисович, 02.11.1952, г. Свердловск, Российская Федерация, СНИЛС 017-316-394 44 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 65 04 №264637, выдан 25.06.2003, Орджоникидзевским РУИД города Екатеринбурга
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41:0206017:1076-66/199-2020-1 14.12.2020 13:33:45
3	Документы-основания:	3.1	Решение Железнодорожского районного суда г. Екатеринбурга. Дело № 3-6/2014. Выдан 27.01.2014
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности:	подпись	М.П.	инициалы, фамилия





### Документы оценщика



Оценочная организация ООО «Апрель»  
 Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

**ПОЛИС № 015-073-004792/20**  
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в соответствии со страховым Договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-004792/20 от 30.06.2020г., (далее - Договор) и соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» (ПТ), в редакции дополнения к Дому заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abolut.ru/publications/strahovanie-pravila/>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Апрель»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	РФ, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д.28, оф.237
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов ) рублей
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	6 000,00 (Шесть тысяч) рублей
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно Последствия наступают Страхователем страховой премии (первое или очередное поступление страховой премии) и установленный периодом Полного срока, указанным в разделе 7 Порядка страхования. В том числе при нарушении Страхователем порядка уплаты (при единовременной оплате) или при нарушении Страхователем сроков уплаты (при единовременной оплате) Страхователь имеет право возместить наступивший Полюс в одностороннем порядке или отказаться в оценке суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя от уплаты.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «10» июля 2020 г. по «09» июля 2021г.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт: - нарушения базовых или производных функций (обязанностей) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц (обязанностям) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11. Порядка страхования. Все несогласованные наступившим Полюсом условия регулируются Договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»  
 Заместитель директора филиала по продажам в г. Екатеринбург  
 Штаров Н.О.  
 Индивидуальный номер Доверенности № 1122/19 от 30.10.2019 г.

**ПОЛИС № 015-073-004793/20**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в соответствии со страховым Договором страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004793/20 от 30.06.2020г. (далее - Договор) и соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» (ПТ), в редакции дополнения к Дому заключения Договора и на основании Заявления на страхование.  
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abolut.ru/publications/strahovanie-pravila/>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Кузнецов Владислав Гомидович
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шаумяна д.87, кв. 479
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 ( Пять миллионов ) рублей
<b>ПРИНТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДНУ СТРАХОВУЮ СЛУЧАЙ:</b>	5 000 000 ( Пять миллионов ) рублей
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	3 000 ( Три тысячи) рублей
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно Последствия наступают Страхователем страховой премии (первое или очередное поступление страховой премии) и установленный периодом Полного срока, указанным в разделе 7 Порядка страхования. В том числе при нарушении Страхователем порядка уплаты (при единовременной оплате) или при нарушении Страхователем сроков уплаты (при единовременной оплате) Страхователь имеет право возместить наступивший Полюс в одностороннем порядке или отказаться в оценке суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя от уплаты.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с 10.07.2020 по 09.07.2021г.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения вреда имуществу, имуществу третьих лиц, имуществу третьих лиц, в том числе третьим лицам (физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам), вследствие нарушения требований законодательства, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11. Порядка страхования.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»  
 Заместитель директора филиала в г. Екатеринбург  
 Штаров Н.О.  
 Индивидуальный номер Доверенности № 1122/19 от 30.10.2019 г.



Оценочная организация ООО «Апрель»  
 Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

**Заключение об определении рыночной стоимости объекта недвижимости**  
(на основании Отчета об оценке № 022/01-21)

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости нежилых помещений и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в отчете об оценке № 022/01-21 от «21» января 2021 года относительно характеристик и величины стоимости объекта оценки.

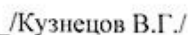
Данная информация приведена ниже:

Оцениваемый объект:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж;</li> <li>• нежилое помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж.</li> </ul>
Месторасположение объекта оценки:	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.
Основание для проведения оценки:	Договор № 022/01-21 от 21.01.2021 г.
Оценочная компания/оценщик:	ООО «Апрель» / Кузнецов Владислав Геннадьевич
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации оценщиков – АСОО СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 17.07.2008 г. за регистрационным номером 711
Юридический адрес исполнителя:	620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237
Банковские реквизиты	Р/с 40702810095450058926 в Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК: 047162812, КПП: 860143001, ИНН: 7706092528, к/с: 30101810465777100812 в РКЦ Ханты-Мансийск
Контактные телефоны исполнителя:	факс/тел: (343) 350-16-11; +7 (912) 032-08-88
Оцениваемые права:	Собственность (ограничения: не зарегистрировано)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки	Для предоставления в суд
Дата проведения оценки	21.01.2021 г.
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС</b>	<b>14 199 976 (Четырнадцать миллионов сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей</b> , в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>• помещение площадью 121,9 кв.м. 1 этаж - 5 469 727;</li> <li>• помещение площадью 260,3 кв.м. 2 этаж - 8 730 249.</li> </ul>

Оценщик ООО «Апрель»

 / Кузнецов В.Г./



 /Кузнецов В.Г./

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru