

Общество с ограниченной ответственностью



Факс/тел: +7 (343) 350-16-11; +7 (912) 0320 888

ОТЧЕТ № 2378/10-23

об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектами аренды в течение одного платежного периода (месяц)

ЗАКАЗЧИК:

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»

Адрес: 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»

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

ДАТА ОЦЕНКИ:

30 октября 2023 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

15 ноября 2023 года

Екатеринбург 2023

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 2378/10-23 на оказание услуг по оценке от 30 октября 2023 года ООО «Апрель» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектом аренды в течение одного платежного периода (месяц).

Оценка проведена по состоянию на 30 октября 2023 года.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № I, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО № II, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО № III, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО № IV, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО № V, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО № 7 утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 9, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327, стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией АСОО «СОЮЗ», иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещениями, расположенными по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а на дату оценки составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	933	46 599
2	389 / 2 этаж	16,60	1 022	16 962
3	395 (частично) / 2 этаж	57,80	870	50 280
4	394 (частично) / 2 этаж	63,00	860	54 199
5	370 / 2 этаж	9,50	1 098	10 432
6	499 (частично) / 3 этаж	20,20	996	20 123
ИТОГО		217,04		198 595

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам, услуги и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,
директор ООО «Апрель»



В.Г. Кузнецов

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.....	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком.....	10
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	13
3.1. Описание имущественных прав на объект оценки.....	13
3.2. Характеристика района расположения объекта оценки.....	14
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.....	25
4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки.....	26
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
5.1. Анализ влияния социально-экономической и общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	29
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	32
5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка.....	36
5.5. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости.....	37
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	40
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	41
6.1. Основные понятия и термины.....	41
6.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	41
6.3. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости.....	42
6.3.1. Затратный подход.....	42
6.3.2. Сравнительный подход.....	43
6.3.3. Доходный подход.....	45
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	46

7.2.1. Общие положения.....	46
7.2.2. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения	46
7.2.3. Обоснование используемых корректировок	49
7.2.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж	51
7.2.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.....	63
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	64
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	66
РАЗДЕЛ 11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	67
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ	68

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Основания для проведения оценки	Договор № 2378/10-23 на оказание услуг по оценке от 30 октября 2023
Дата осмотра объекта оценки	30 октября 2023 года
Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет об оценке № 2378/10-23 от 30 октября 2023 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки и его местонахождение	Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование: • нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично); • нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389; • нежилым помещением общей площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394; • нежилым помещением общей площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395; • нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370; • нежилым помещением общей площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично). Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости:

Табл. 2. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	46 599
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389	Не применялся.	Не применялся.	16 962
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394	Не применялся.	Не применялся.	50 280
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395	Не применялся.	Не применялся.	54 199

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370	Не применялся.	Не применялся.	10 432
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещением площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	20 123

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещений

Табл. 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование объектом оценки, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	46 599
2	389 / 2 этаж	16,60	16 962
3	395 (частично) / 2 этаж	57,80	50 280
4	394 (частично) / 2 этаж	63,00	54 199
5	370 / 2 этаж	9,50	10 432
6	499 (частично) / 3 этаж	20,20	20 123

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
Объект оценки и его местонахождение	Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование: • нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично); • нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389; • нежилым помещением общей площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394; • нежилым помещением общей площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395; • нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370; • нежилым помещением общей площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично). Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование: • нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично); • нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
	поэтажном плане 2 этаж: № 389; • нежилым помещением общей площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394; • нежилым помещением общей площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395; • нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370; • нежилым помещением общей площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично). Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а.
Имущественные права на объект оценки на дату оценки	Право собственности (правообладатель: Российская федерация), оперативное управление (правообладатель: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»)
Субъект права на объект оценки	Российская федерация Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» Сокращенное наименование: Екатеринбургский театр оперы и балета ОГРН 1026605422590 Дата регистрации 03.12.2002 г. ИНН/КПП 6662022991/668501001 Адрес (место нахождения): 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А
Правоустанавливающие документы	Данные не предоставлены
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.
Балансовая стоимость на дату оценки	Информация не предоставлена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования в виде месячной ставки арендной платы для права собственности без учета обременений
Основание для проведения оценки	Договор № 2378/10-23 на оказание услуг по оценке от 30 октября 2023 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость (требование п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)	Не требуется
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. 2. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем отчете об оценке), которые могут повлиять на его стоимость. 3. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в отчете об оценке. 4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации. Более подробно сделанные допущения приведены в разделе 2 настоящего отчета.
Дата оценки	30 октября 2023
Дата осмотра объекта оценки	30 октября 2023

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
Срок проведения оценки	30 октября - 15 ноября 2023
Форма отчета	Полная письменная
Дата составления отчета	15 ноября 2023 года
Порядковый номер отчета	2378/10-23

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

Табл. 5. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»
ОГРН	1026605422590
Дата регистрации	03.12.2002
ИНН/КПП	6662022991/668501001
Местонахождение Заказчика	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А
Фактический адрес Заказчика	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А

Табл. 6. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку	
Фамилия имя отчество	Кузнецов Владислав Геннадьевич
Место нахождения	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
Номер контактного телефона	(343) 350-16-11, +79120320888
Адрес электронной почты оценщика	apriles@ya.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АСОО «СОЮЗ», дата вступления 11.02.2010, дата выдачи 22.07.2020, Свидетельство № С-0425
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №526608.
Номер и срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат № 019986-1 от 31.05.2021 г., действует до 31 мая 2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Наименование страховой компании ООО «АМТ Страхование», страховой полис № TLP-2300193-96, страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 10.07.2023 г. по 09.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Табл. 7. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Оценочная организация, Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»
Юридический адрес	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
Почтовый адрес	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
ОГРН	№ 1086658024980 дата присвоения 21.07.2008 г.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810095450058926 в в ф-ле Западно-Сибирского ПАО Банка «ФК Открытие», БИК 047162812, к/с 30101810465777100812
Контактные телефоны	(343) 350-16-11, +79120320888
E-mail	Apriles@ya.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	полис страхования ответственности № TLP-2300192-96 от 03.07.2023 г. на 100 000 000 рублей, в ООО «АМТ Страхование» срок действия полиса с 10.07.2023 года по 09.07.2024 года.

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

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. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Ниже в таблице приведен перечень использованных Стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета.

Табл. 8. Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказом Минэкономразвития	Стандарт обязателен к

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
		России от 14.04.2022 г. № 200	применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению

1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

2. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

4. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объекту оценки, несет его Собственник.

7. В случае если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7).

8. Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

9. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

10. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

12. Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения.

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

14. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.

15. Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

16. При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов.

17. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

18. Оценщик не проводил строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходил из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).

19. Предполагаемым использованием результатов оценки является – для заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

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

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании визуального осмотра объекта оценки и следующих документов и источников информации:

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

3.1. Описание имущественных прав на объект оценки

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего Отчета, проводится для права временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование:

- нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично);
- нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389;
- нежилым помещением общей площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394;
- нежилым помещением общей площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395;
- нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370;
- нежилым помещением общей площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично).

Согласно данным Выписки из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г. на здание, в котором находятся помещения, для которых определяется арендная ставка, принадлежит на праве оперативного управления Екатеринбургскому театру оперы и балета (Полное наименование: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»).

Сокращенное наименование: Екатеринбургский театр оперы и балета, ОГРН 1026605422590, ИНН/КПП 6662022991/668501001, Дата регистрации: 03.12.2002 г., Адрес (место нахождения): 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А.

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.

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества, согласно ст. 296 ч. 1 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с абз. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Для заключения любого договора необходимо согласовать условие о его предмете (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Определения предмета договора аренды Гражданский кодекс РФ не содержит. Однако из содержания ст. 607 ГК РФ следует, что объектом аренды является имущество, которое

предоставляется арендатору. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить это имущество.

1. Предмет договора аренды - имущество, которое подлежит передаче арендатору (объект аренды).
2. Предмет договора аренды - предоставление имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование и данные, позволяющие определенно установить это имущество (ст. ст. 606, 607 ГК РФ).

Предоставление имущества во временное пользование является наиболее распространенным способом определения основных прав и обязанностей сторон договора аренды. Право пользования арендованным имуществом - это право арендатора извлекать из него полезные свойства в своих интересах.

Пользование должно производиться согласно условиям договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Пользование имуществом является основной целью договора аренды. Именно за возможность пользоваться имуществом (п. 1 ст. 614 ГК РФ), а не владеть им взимается арендная плата.

В соответствии с вышесказанным Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого объекта согласен с предполагаемым использованием результатов оценки, поэтому в рамках данного отчета рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности.

Оценщик, в целях определения рыночной стоимости, обязан учесть все имеющиеся обременения объекта оценки, если они существовали на дату оценки, поскольку это является существенным для определения стоимости объекта оценки.

Согласно данным Выписки из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г. на здание, в котором расположены оцениваемые помещения, для которых определяется арендная ставка, ограничения (обременения) права собственности не зарегистрированы.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования в виде месячной арендной платы объекта оценки рассчитывается для права собственности без обременений и ограничений.

3.2. Характеристика района расположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а. Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки приведен на рисунке ниже.

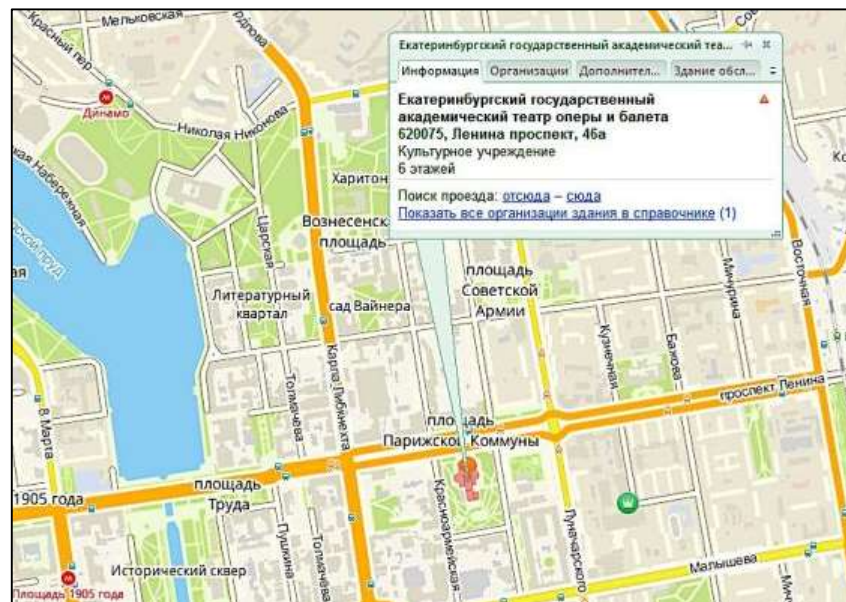


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Краткое описание города Екатеринбурга¹

Екатеринбур́г (с 1924 по 1991 год - Свердловск) - город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 год, как железоделательный завод. Имя дано в честь императрицы Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии.

В конце XIX - начале XX века он один из центров революционного движения на Урале. В советские годы превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург - четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация - четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является важнейшим административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти. Часто его называют «столицей Урала».

Город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу 2018 года.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание здания, в котором находится объект оценки

Здание, в котором расположен объект оценки, находится по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а.

Табл. 9. Основные характеристики здания, в котором находится объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Количество этажей	7, в т.ч. подземных 1	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Группа капитальности*	I	Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий (http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00).
Срок нормативного использования здания*	175	
Год ввода в эксплуатацию	1912	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Наименование здания	Здание оперного театра с пристроями	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Назначение	нежилое	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Основные строительные конструкции:		
Перекрытия	ж/б	
Кровля	металл	
Отделка внутренняя:	штукатурка, окраска	
Санитарные и электротехнические устройства:		
Отопление	+	На основании визуального осмотра
Водоснабжение	+	
Электроснабжение	+	

¹<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Канализация	+	
Телефон	+	

* Типичный срок экономической жизни Объекта оценки определялся на основе ст. 31 Технического регламента "Общие требования к продукции, обеспечивающие гражданскую оборону" (проект) (http://sniprov.net/database/c_4263367195_doc_4293832865.html). Согласно данным технического регламента (п. 5, ст. 35), «Стены отдельно стоящих убежищ следует проектировать из сборных и сборно-монолитных железобетонных конструкций и других строительных материалов, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к подземным частям зданий и сооружений». Аналогично в СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77* п. 5.5.10 (<http://docs.cntd.ru/document/1200111826>) указано, что «Стены следует проектировать из сборных железобетонных панелей, бетонных блоков, монолитного железобетона и других строительных материалов, удовлетворяющих требованиям прочности, а также другим требованиям, предъявляемым к подземным частям зданий и сооружений».

При проектировании стен из сборных конструкций необходимо предусматривать заполнение швов между стеновыми панелями и заделку их в паз фундаментной плиты или ленточного фундамента бетоном или раствором. ... Места сопряжения стен (углы примыкания, пересечения), выполненные из каменных материалов и бетонных блоков, следует усиливать арматурой класса А240 в виде отдельных стержней или сеток. При проектировании наружных стен встроенных в первые этажи убежищ следует применять монолитный железобетон или комплексные конструкции, состоящие из монолитного железобетона и каменной кладки, расположенной с наружной стороны». Таким образом, объект оценки относится к I группе зданий «Классификации общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий» (<http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>). Срок службы таких зданий составляет 175 лет.

Табл. 10. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Общественные здания		
Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

* Источник: <http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>

Табл. 11. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

№ п/п	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0 – 5 5 - 15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15 - 35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	Удовлетворительное	35 - 60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60 - 80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80 - 100

*Источник: МОК-Информ: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Вывод: объектом права пользования в виде месячной ставки арендной платы выступают нежилые встроенные помещения, расположенные на первом, втором и третьем этажах

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

нежилого здания. Информация о сносе здания, в котором расположены объекты оценки и об отнесении его к ветхому отсутствует.

По результатам визуального осмотра и табл.10, можно сделать вывод, что здание относится к I группе капитальности общественных зданий. Срок нормативного использования составляет 175 лет.

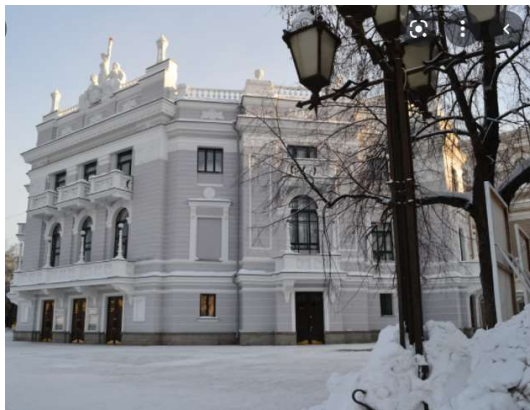
На основании проведенного осмотра Оценщик определил, что оцениваемые помещения находятся в здании со средними сроками эксплуатации и оценил состояние здания как "хорошее" в соответствии со Шкалой экспертных оценок (табл.11), износ здания находится в диапазоне 15-35%.

Описание объекта оценки

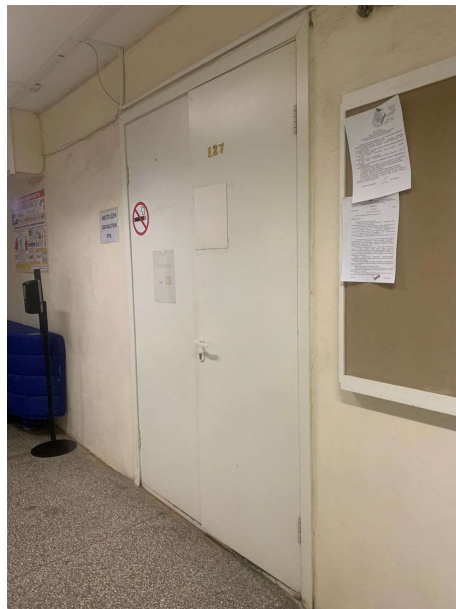
Объектом для заключения договора аренды выступают нежилые встроенные помещения.

Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания



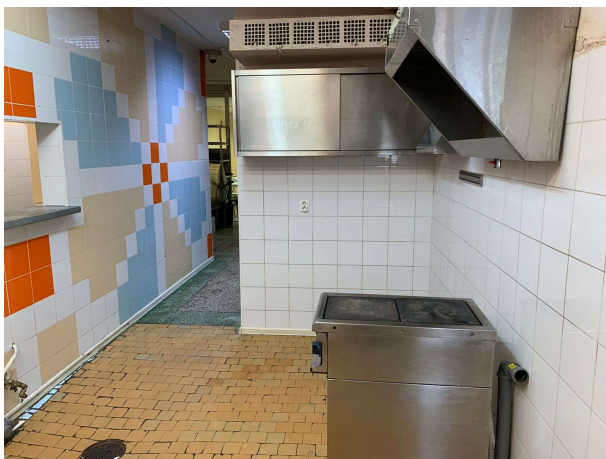
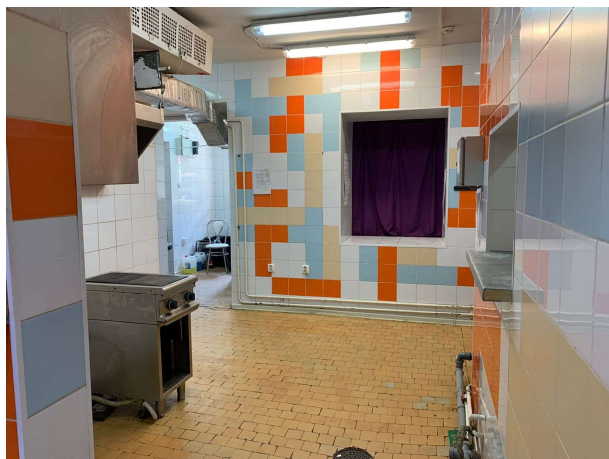
Нежилое помещение общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично)

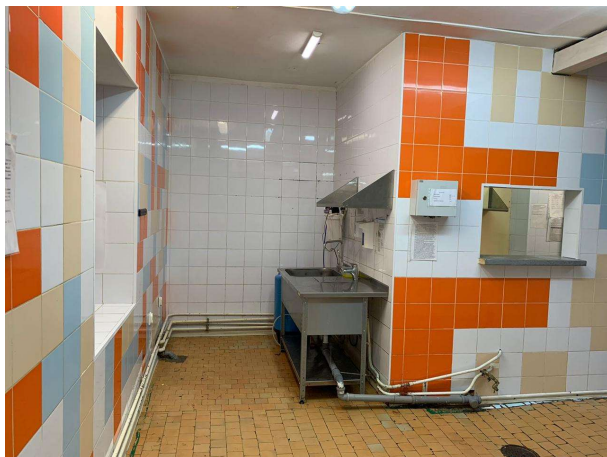


Оценочная организация ООО «Апрель»

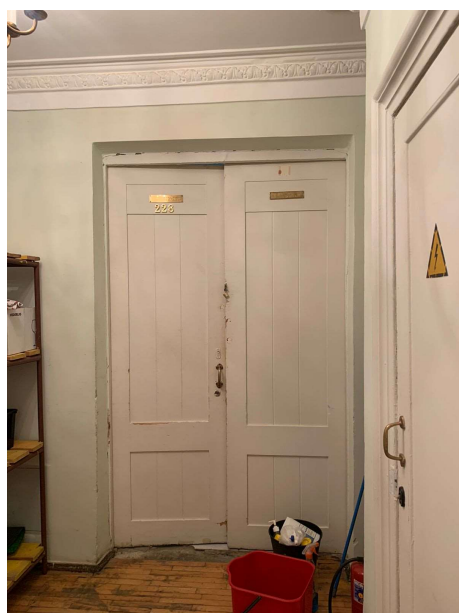
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru







Нежилое помещение общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389





Нежилое помещение общей площадью 57,8 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394

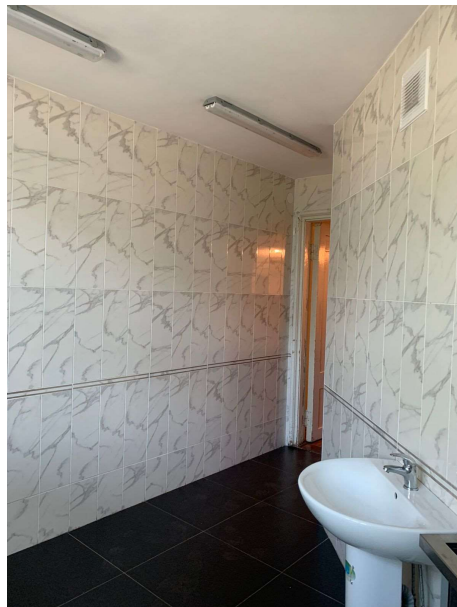


Нежилое помещение общей площадью 63,0 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395



Нежилое помещение общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370





Нежилое помещение общей площадью 20,2 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499





Иные факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В результате подробного изучения характеристик Объекта оценки и анализа предоставленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме описанных выше, не выявлено.

Вывод: объектом права пользования в виде аренды выступают нежилые помещения, расположенные на первом, втором и третьих этажах нежилого здания. Объекты оценки не имеют отдельных входов.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования в виде месячной ставки арендной платы объекта оценки рассчитывается для права собственности без обременений и ограничений.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость.

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного использования – процесс моделирования конкуренции различных видов использования объекта недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщиков, сделанных на основе их профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;

Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;

Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;

Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

Анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного;

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.

Прием определения наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно-привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. в соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических

зданий, экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения. Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если Оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%;

3. из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. в качестве наиболее эффективного использования выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для заключения договора аренды выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Копия договора аренды или его проект оценщику предоставлены не были. Соответственно, анализ НЭИ объекта оценки выполнен исходя из критериев юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости объекта оценки, в предположении, что данные критерии должны быть положены в основу формирования проекта договора услуг.

Юридическая правомочность

Основополагающими градостроительными документами, регулирующими направления территориального планирования г. Екатеринбурга, виды разрешенного функционального использования, а также предельно допустимые параметры строительства и возможные ограничения, являются Генеральный план г. Екатеринбурга, градостроительные регламенты, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки. При этом следует отметить, что в иерархии вышеуказанных градостроительных документов наивысшей юридической силой обладает Генеральный план г. Екатеринбурга.

При этом необходимо отметить, что Генеральный план, являясь документом территориального планирования, определяет общее функциональное развитие территории, но не содержит перечня видов разрешенного использования земельных участков для конкретных земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительными регламентами, являющимися документами градостроительного зонирования.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов функционального использования объекта оценки, максимальных параметров застройки объекта оценки оценщик руководствовался, прежде всего, градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен объект, выпиской из технического паспорта на здание и экспликацией помещений.

На момент проведения оценки в ходе визуального осмотра было определено, что нежилые помещения используются в качестве коридоров и вспомогательных помещений для осуществления общественного питания в здании Театра оперы и балета.

В соответствии с результатами визуального осмотра, оценщик установил, что объекты оценки расположены на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, таким образом, разрешенным использованием является эксплуатация нежилого здания со встроенными нежилыми помещениями.

На этапе юридической правомочности оценщик определил возможным следующие варианты использования рассматриваемого объекта недвижимости:

- использование улучшений в текущем состоянии;
- реконструкция/изменение функционального назначения существующих улучшений для использования в качестве помещений свободного назначения.

Физическая возможность

Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования земельного участка, допустимый в квартале локального местоположения объекта оценки.

Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу оценщиков.

Экономическая целесообразность

На момент проведения оценки объекты оценки используются как вспомогательные помещения и коридоры театра. На стадии юридической правомочности оценщиками было выявлено вид функционального использования, отвечающее критерию экономической приемлемости и финансовой оправданности. Все выявленные выше виды функционального использования можно условно отнести к группе коммерческих видов функционального использования, т.е. направленных на извлечение прибыли по рыночным ставкам аренды/ценам продажи.

Учитывая результаты приведенного анализа, на качественном уровне оценщиком были сделаны следующие выводы:

- рассматривая возможность использования оцениваемого нежилого помещения в качестве коммерческого объекта, оценщик исходил из следующих факторов: Объект оценки расположен в месте средней интенсивности пешеходных и транспортных потоков, что обеспечивает удовлетворительную доступность нежилых помещений. В районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости расположены отдельные объекты административного, социально-бытового назначения. Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что использование оцениваемого нежилого помещения в качестве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, отвечает критерию финансовой оправданности;
- рассматривая возможность перепланировки помещений оцениваемых нежилых помещений можно отметить следующее: этажность (встроенные нежилые помещения расположены на первом этаже) и планировка помещений, по мнению оценщика, потребует значительных расходов и времени на перепланировку, что не является экономически оправданным. Следовательно, можно сделать вывод о том, что размещение помещений иного назначения, отличного от разрешенных видов деятельности: не будет финансово оправдано и не отвечает критерию максимальной эффективности.

Таким образом, по результатам проведенного выше анализа экономической целесообразности использования оцениваемых нежилых помещений, оценщиком был выбран вариант использования Объекта оценки для размещения объектов общепита.

Максимальная эффективность

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования Объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование под объект торгового назначения.

Вывод: объект оценки, представляющий собой встроенные помещения на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, будет сдан в аренду с разрешенным видом деятельности: использование для размещения объектов торговли (общепита), что соответствует разрешенным видам использования данных объектов. Соответственно, использование в качестве помещений

под размещение объектов торговли, будет наиболее эффективным использованием данных помещений.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Промышленность

В январе – феврале 2023 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 105,9% к уровню января – февраля 2022 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – феврале 2023 года к уровню января – февраля 2022 года составили:

обрабатывающие производства – 107,3%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 107%,

добыча полезных ископаемых – 92,2% (диаграмма 1).

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – в 1,7 раза к уровню января – февраля 2022 года, в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – в 1,6 раза, в производстве мебели – в 1,4 раза, электрического оборудования – на 14,9%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 13,8%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – феврале 2023 года составил 485,3 млрд. рублей, или 95,5% к высокой базе января – февраля 2022 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 388,7 млрд. рублей, или 92,6% к уровню января – февраля 2022 года в действующих ценах,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 64,8 млрд. рублей, или 122%,

добыча полезных ископаемых – 15,5 млрд. рублей, или 65,3%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2023 года составил 36,6 млрд. рублей, или 106,2% к уровню января – февраля 2022 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – феврале 2023 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 499,7 тыс. кв. метров, или 114,3% к уровню января – февраля 2022 года

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2023 года составил 1091,4 млн. тонно-км, или 83,3% к высокой базе января – февраля 2022 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – феврале 2023 года перевезено 4,2 млн. тонн грузов, или 103,4% к уровню января – февраля 2022 года.

Потребительский рынок

В потребительском сегменте в январе-феврале 2023 года положительная динамика продолжилась в сфере общественного питания – 130,7% к уровню января – февраля 2022 года в сопоставимых ценах. Динамика оборота розничной торговли – 103% к уровню января – февраля 2022 года в действующих ценах, 93,4% – в сопоставимых ценах, в целом розничный товарооборот составил 204,4 млрд. рублей.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 марта 2023 года составила 15 796 человек (на 01.03.2022 – 18 674 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 марта 2023 года составил 0,75%, что ниже аналогичного показателя на 01.03.2022 (0,89%).

По статистическим данным за январь 2023 год

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Заработная плата

В январе 2023 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 56 305 рублей, что в номинальном выражении на 16% выше уровня января 2022 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 62 177 рублей.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,8 раза), в металлургическом производстве (на 39%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 25%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 18%), в производстве химических веществ и химических продуктов и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 17%), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, и в сфере добычи полезных ископаемых (на 15%), в производстве машин и оборудования (на 14%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром и в производстве электрооборудования (на 12%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству прочих транспортных средств и оборудования (145% к уровню января 2022 года), производству электрооборудования (136,3%), производству готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (128,7%), деятельности в области информации и связи (128,4%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (128%).

В диапазоне 115–125% динамика среднемесячной заработной платы сложилась:

- в производстве химических веществ и химических продуктов,
- в металлургическом производстве,
- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий,
- в производстве машин и оборудования,
- в производстве прочих готовых изделий,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий,
- в оптовой и розничной торговле,
- в сельском и лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве.

Демографическая ситуация

Численность населения Свердловской области на 1 января 2023 года составила 4239161 человек.

По оперативным данным Свердловскстата в январе 2023 года в Свердловской области родилось 3216 детей, умерло 5748 человек. Естественная убыль населения составила 2532 человека. Миграционный отток сменился миграционным приростом и составил 213 человек.

Источник: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-fevrale-5>

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Практическое значение классификаций объектов коммерческой недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости недвижимости. К сожалению, любая классификация носит условный характер и ни в коем случае не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы. К тому же для того, чтобы отнесение той или иной недвижимости к соответствующему классу имело смысл, участники рынка должны четко понимать, на каком основании и по какому принципу это делается.

Источник: http://www.lexgroup.ru/spravka/best_publications/publications_ocenka/str2/ - статья "Классификация объектов недвижимости в современных условиях России".

Разумеется, обеспечить единый подход при составлении классификации непросто, особенно тогда, когда вокруг все постоянно изменяется. Российский рынок недвижимости сравнительно молод, но развивается стремительными темпами. Появляются новые строительные технологии и материалы, растут требования покупателей к качеству такой продукции. Соответственно и принадлежность объекта к той или иной категории - величина, которая имеет свойство изменяться. Вдобавок риелторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям.

В настоящее время в России существует несколько вариантов классификации объектов коммерческой недвижимости. Аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. В связи с этим Новосибирскими специалистами в области оценки была проведена объемная работа по разработке варианта краткой и понятной классификации объектов трех секторов рынка: офисные, торговые и складские объекты.

В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости: каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса (А, В, С, D); каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта (класс А - 5 баллов, класс D - 2 балла). При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки показал, что наиболее эффективным использованием Объектов является под размещение объектов торговли.

Объект оценки, представляющий встроенные помещения, расположенные на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, будет сдан в аренду с разрешенным видом деятельности: использование под размещение объектов торговли (общепита), что соответствует разрешенным использованиям данных объектов, поэтому далее будут проанализирован такой сегмент недвижимости, как: рынок помещений торгового-офисного назначения и помещений свободного назначения.

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

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 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;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и

получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

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

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

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

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

4. 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.

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.

5. Вид использования и (или) зонирование.

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколькими различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

6. 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.

7. 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.

8. 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.).

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 «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене. В

настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- ECONOM (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- STANDART (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- PREMIUM (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

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

9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.*

Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2014г.

Использованы материалы: (Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Челябинск, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru) www.upn.ru.

5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Оценщик произвел мониторинг рынка аренды недвижимости торгового-офисного и свободного назначения в г. Екатеринбурге, мкр. Центр, площадью до 20 кв. м.

Табл. 12. Предложения по аренде помещений мкр. Центр

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб. с НДС в месяц	Величина арендной платы, за 1 кв. м. руб. с НДС в месяц
1	Екатеринбург, улица Вайнера, 10	19,8	19800	1000
2	Екатеринбург, улица Сакко и Ванцетти, 62	16,4	25000	1524
3	Екатеринбург, улица Малышева, 36	17,9	16110	900
4	Екатеринбург, улица Радищева, 12	10	15000	1500
5	Екатеринбург, улица Хохрякова, 72	15,1	19000	1258
6	Екатеринбург, проспект Ленина, 5Б	14	14000	1000
7	Екатеринбург, Московская улица, 11	19	12540	660
8	Екатеринбург, улица Мичурина, 56	13	13000	1000
Минимальное значение				660
Максимальное значение				1524
Среднее значение				1105

Как видно из Таблицы 12, арендная ставка за 1 кв.м. помещения в месяц в г. Екатеринбурге (мкр. Центр), с учетом НДС составляет: минимальная 660 руб. / кв.м., максимальная 1524 руб./ кв.м., при среднем значении 1105 руб. / кв.м.

Приведенный диапазон стоимости помещений определены по предложениям о сдаче в аренду аналогичных помещений, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в типе здания, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

5.5. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы - это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты коммерческой недвижимости.

Поправка на снижение цены во время торгов. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Ниже приведены данные по скидкам на цены предложений и ставки аренды офисно-торговой недвижимости на активном рынке по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Поправка на состав передаваемых прав. Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объекта недвижимости.

Поправка на наличие прав иных лиц на объект недвижимости и обременений. На стоимость объектов недвижимости может влиять наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременения (например, в виде объекта культурного наследия) или какие-либо другие ограничения в использовании объекта.

Поправка на условия финансирования сделки. Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

Поправка на особые условия аренды. Поправка на особые условия аренды позволяет скорректировать ставки аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже и т.д.

Поправка на рыночные условия (дату предложения). Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

Поправка на 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.

Поправка на масштаб. Исследования зависимости площади помещений на арендную ставку приведены для производственно-складских объектов в Справочнике Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

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.

Для арендных ставок принимаются поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Поправка на доступ к объекту. Для арендных ставок принимаются поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Поправка на состояние отделки. Корректировка на состояние отделки применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-

торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Поправка на отдельный вход. Корректировка на наличие отдельного входа применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 316. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Поправка на состав арендной ставки. В качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка без учета всех расходов. Однако ставки аренды объектов-аналогов иногда включают коммунальные платежи. В Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., приведены поправочные коэффициенты для объектов в ставке которых имеются коммунальные платежи.

Таблица 167			
№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта²

Согласно проведенному анализу на вторичном рынке аренды встроенных помещений выявлено следующее:

Таб.13

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС (мкр. Центр)	
	Минимальное значение	Максимальное значение
1-20	660	1524

² Приведенные диапазоны стоимости и помещений определены по предложениям о сдаче в аренду аналогичных помещений, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в типе здания, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Основные понятия и термины

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

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)).

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиков в процессе оценки.

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

6.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую 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.

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. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

6.3. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Таб. 14

№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета стоимости замещения или стоимости воспроизводства объекта оценки.	Не используется. Согласно п. 24 ФСО №7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. В результате анализа рынка выявлены предложения об аренде сопоставимых объектов недвижимости.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (заключение договора услуг).	Не используется. Оценке подлежит рыночная стоимость права пользования по договору аренды. То есть доход от использования объекта недвижимости и является искомой величиной в настоящем Отчете. Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

6.3.1. Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды). Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Алгоритм выполнения метода компенсации издержек доходами:

1. рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.
2. определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:
 - налог на имущество – согласно действующему законодательству;
 - затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
 - минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
 - платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
 - отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
5. определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
6. определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).
7. определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
8. определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды, так как в рамках настоящего отчета требуется определить ежемесячную арендную ставку за весь объект аренды, то ежемесячная арендная ставка определяется отношением ПВД на количество месяцев в году.

6.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу (аренду) имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки. При этом, используя информацию о сделках, Оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;

2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату и т.д.) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с объектом оценки по элементам сравнения (такие характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые вызывают изменение цен на недвижимость.) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;

5. Сведение откорректированных цен значения цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значения стоимости.

В рамках сравнительного подхода можно выделить следующие методы оценки:

1. Метод сравнения продаж;

2. Метод соотнесения цены и дохода:

- метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору;

- метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации;

3. Метод линейной алгебры;

4. Метод корреляционно-регрессионного анализа.

Сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта аренды

С целью выявления аналогов для оцениваемого объекта, Оценщиком были проанализированы следующие источники массовой информации:

- <https://ekaterinburg.n1.ru/>;

- <http://www.cian.ru/>;

- и др.

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж, поскольку на момент исследования была получена информация о ценах сделок или предложений по объектам-аналогам. Применение других методов в рамках сравнительного подхода затруднено отсутствием достоверной необходимой информации.

$$C_0 = \sum_{i=1}^K W_i \times C_{0i}$$

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

где C_0 - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

K - количество аналогов,

C_{0i} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, сумма вкладов равна 1.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
2. Проверка точности и надежности собранной информации, сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки;
3. Внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках с использованием следующих методов:
 - методы, основанные на анализе парных продаж;
 - экспертные методы расчета;
 - статистические методы.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

6.3.3. Доходный подход

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

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях - от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основные принципы оценки доходной недвижимости - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания является главным метообразующим принципом доходного подхода и гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен аналогичный объект с аналогичной доходностью.

В рамках доходного подхода различают следующие методы, в основе которых лежит оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования:

1. Метод прямой капитализации доходов;
2. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод капитализации потенциальных доходов):
 - метод дисконтирования денежных потоков;
 - метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

То есть подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках данного отчета Оценщик считает целесообразным в рамках сравнительного подхода применения метода сравнения продаж. Обоснование применения данного подхода описано в разделе 6.3.2 настоящего Отчета.

7.2.1. Общие положения

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 6.4. настоящего Отчета.

На этапе сбора информации Оценщиком не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов недвижимости.

Для расчетов используются данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение по аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должен опираться в своей работе Оценщик, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Согласно п.22 ФСО № 7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Поскольку в данном отчете оценивается нежилое встроенное помещение, в качестве единицы выбрана единица площади – стоимость квадратного метра в год. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.

7.2.2. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения

Согласно п 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущества права, ограничения этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предлагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие элементы, влияющие на стоимость.

В целях выявления аналогов объекта оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации:

- <https://kn.e1.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://cian.ru/>

Для оценки рыночной стоимости права пользования в виде годовой ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Таким образом, при поиске аналогов оценщиком были определены следующие правила отбора:

- функциональное назначение – помещение торгового-офисного и свободного назначения;
- тип объекта – помещение;
- город – г. Екатеринбург (мкр. Центр);
- площадь – до 50 кв.м.

Поскольку требования к подбору количества аналогов отсутствуют, в выборке в табл.12 содержится множество объектов, попадающих под указанные правила отбора, Оценщик считает возможным использовать часть подходящих объектов для расчетов.

В результате проведенного анализа были выявлены следующие объекты-аналоги:

Табл. 15. Информация об объекте оценки и объектах-аналогах

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Область	Свердловская	Свердловская	Свердловская	Свердловская
Адрес	пр. Ленина, д.48	пр-т Ленина, 50	ул. Карла Либкнехта, 22	ул. Первомайская ул., 24А
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	30.10.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Физические характеристики				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Общая площадь, кв.м	49,94	31	38,7	25
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	3 этаж
Вход в помещение	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа
Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
Экономические характеристики				
Назначение объекта	нежилое	универсальное помещение	универсальное помещение	универсальное помещение
Текущее использование	помещение театра	свободного торгового-офисного назначения	свободного торгового-офисного назначения	свободного торгового-офисного назначения
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы в месяц, руб.		31 100	42 570	25 000
Величина арендной платы в год, руб.		373 200	510 840	300 000
Наличие НДС	есть	Включен	Включен	Включен
Наличие эксплуатационных (коммунальных) расходов	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	тел. 8-912-631-52-57	тел. 8-961-763-87-02	тел. 8-982-710-74-16
Источник информации		https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_31m_2354712994	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdae/ofis_38.7_m_1948856979	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_ofis_25_kv.m_3153912644

Выбор элементов сравнения

7.2.3. Обоснование используемых корректировок

Поправка на НДС. Подобранные объекты-аналоги в стоимости арендной ставки содержат НДС, для дальнейших расчетов из стоимости арендной ставки исключается сумма НДС - 20%.

Поправка на снижение цены во время торгов. Данная поправка применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Поскольку Оценщик анализирует цены предложения, т.е. информацию о сделках несостоявшихся, то к ценам предложения применяется поправка уторговывания.

Поправка применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021г. величина данной поправки для помещений составила -9%.

Поправка на состав передаваемых прав. Поправка не требуется, так как состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов одинаков - аренда.

Поправка на наличие прав иных лиц на объект недвижимости и обременений. По имеющимся данным, прав иных лиц на объекты-аналоги, влияющих на величину арендной ставки, не выявлено, таким образом, поправка не требуется.

Поправка на условия финансирования сделки. Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений по аренде объектов-аналогов, при этом при уточнении информации оговаривались типичные рыночные условия аренды – ежемесячный платеж денежными средствами. Таким образом, поправка не требуется.

Поправка на особые условия аренды. Поправка на особые условия аренды позволяет скорректировать ставки аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже и т.д. В данном случае использовались арендные ставки предложений объектов-аналогов на открытом рынке путем публичной оферты, в связи с чем, условия аренды выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. Оценщиком поправку по данному элементу не применялась.

Поправка на рыночные условия (дату предложения). Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены по аренде всех объектов-аналогов актуальны по состоянию на июль 2021 года. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на местоположение. Данная поправка применяется к объектам-аналогам не сопоставимым по местоположению (проходимости) с объектом оценки. Поправка не применяется

Поправка на этаж расположения. Корректировка на этажность применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таб. 16. Расчет корректировки на этажность

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.48	пр-т Ленина, 50	ул. Карла Либкнехта, 22	ул. Первомайская ул., 24А
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	3 этаж
Величина корректировки, коэффициент		1,05	1,05	1,05

Поправка на отдельный вход. Корректировка на наличие отдельного входа применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таб. 17. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.48	пр-т Ленина, 50	ул. Карла Либкнехта, 22	ул. Первомайская ул., 24А
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа	Единая входная группа

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00

Поправка на состав арендной ставки. Корректировка на состав арендной ставки применяется представлена в таблице ниже.

Таб. 18. Расчет корректировки на состав арендной ставки для объекта

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.48	пр-т Ленина, 50	ул. Карла Либкнехта, 22	ул. Первомайская ул., 24А
Коммунальные расходы	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00

Внесение прочих корректировок не требуется.

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

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

где d_i - вес аналога;

k_i - количество введенных поправок для i -го аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

Расчет стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж представлен в таблицах ниже.

7.2.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Таб. 19. Расчет стоимости объекта оценки площадью 49,94 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	49,94	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		0,94	0,97	0,91
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 584,72	9 686,10	8 322,92
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 584,72	9 686,10	8 322,92
Поправка на этаж, коэфф.		1,05	1,05	1,05
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 036,55	10 195,89	8 760,97
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 331		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 197		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		777,6		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		933,1		

**Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источник информации: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>).*

Таблица 20. Расчет стоимости объекта оценки площадью 16,6 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	16,60	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,08	1,12	1,05
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 895,37	11 164,90	9 593,60
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		10 218		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		12 262		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		851,5		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		1 021,8		

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки площадью 57,8 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	57,80	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		0,92	0,95	0,90
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 424,37	9 505,17	8 167,46
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		8 699		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		10 439		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		724,9		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		869,9		

Таблица 22. Расчет стоимости объекта оценки площадью 63,0 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	63,00	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		0,91	0,94	0,89
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 331,27	9 400,13	8 077,20
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		8 603		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		10 324		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		716,9		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		860,3		

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки площадью 9,5 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	9,50	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,16	1,20	1,13
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 634,07	11 998,38	10 309,78
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		10 981		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		13 177		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		915,1		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		1 098,1		

Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки площадью 20,2 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	20,20	31,00	38,70	25,00
Величина арендной платы в год, руб.		373 200,00	510 840,00	300 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		339 612,00	464 864,40	273 000,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 955,23	12 012,00	10 920,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 129,36	10 010,00	9 100,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,06	1,09	1,03
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	1,00	1,00

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 647,96	10 885,75	9 353,74
Вес аналога:		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации*	8,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 962		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 954		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		830,2		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		996,2		

7.2.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	933	46 599
2	389 / 2 этаж	16,60	1 022	16 962
3	395 (частично) / 2 этаж	57,80	870	50 280
4	394 (частично) / 2 этаж	63,00	860	54 199
5	370 / 2 этаж	9,50	1 098	10 432
6	499 (частично) / 3 этаж	20,20	996	20 123
ИТОГО		217,04		198 595

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку объектом оценки, для которого определяется право пользование, являются встроенное помещение в здании, принимая решение о выборе способов и методов расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обоснованно отказался от использования методов затратного и доходного подходов к его оценке.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №7, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

Смысл согласования – определение итогового значения стоимости по результатам оценки с использованием различных подходов путем математического взвешивания.

В рамках настоящего отчета был применен один сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	933	46 599
2	389 / 2 этаж	16,60	1 022	16 962
3	395 (частично) / 2 этаж	57,80	870	50 280
4	394 (частично) / 2 этаж	63,00	860	54 199
5	370 / 2 этаж	9,50	1 098	10 432
6	499 (частично) / 3 этаж	20,20	996	20 123
ИТОГО		217,04		198 595

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором 2378/10-23 на оказание услуг по оценке от 30 октября 2023 года ООО «Апрель» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектами аренды в течение одного платежного периода (месяц).

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	933	46 599
2	389 / 2 этаж	16,60	1 022	16 962
3	395 (частично) / 2 этаж	57,80	870	50 280
4	394 (частично) / 2 этаж	63,00	860	54 199
5	370 / 2 этаж	9,50	1 098	10 432
6	499 (частично) / 3 этаж	20,20	996	20 123
ИТОГО		217,04		198 595

Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 октября 2023 года.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Оценщик ООО «Апрель»:

 В.Г. Кузнецов

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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 «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.

РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

Данные, использованные Оценщиком из открытых источников информации:

Нормативные акты:

4. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
7. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
13. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
14. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Научная литература:

15. "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений"/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки";
16. "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
17. "Управление коммерческой недвижимостью": учебник/ кол.авторов; под ред. д-ра экон.наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
18. "Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью": С.П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;

Нормативные и информационно-аналитические материалы:

19. <https://kn.e1.ru/>;
20. <https://www.avito.ru/>;
21. <https://sverdlovsk.move.ru/>

РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация об объектах-аналогах

15.11.2023, 14:47 Аренда офиса 31м в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Свердловская область

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Аренда офиса 31м

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

31 100 ₽ в месяц ▾

1000 ₽ в месяц за м², без залога,
без комиссии

8 982 760-84-35

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес
Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 31,1 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 2

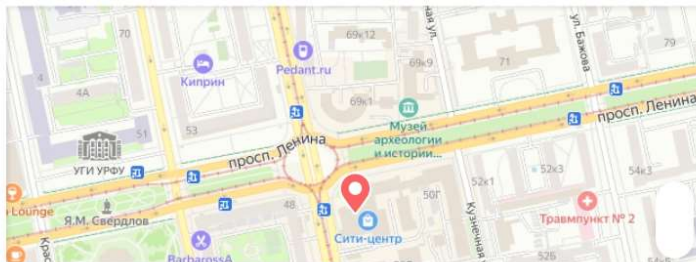
Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, пр-т Ленина, 50

Площадь 1905 года 🚶 16–20 мин. Динамо 🚶 21–30 мин.

Геологическая 🚶 21–30 мин.

Скрыть карту


https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_31m_2354712994

Сообщения



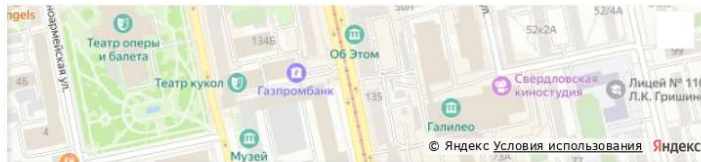
1/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

15.11.2023, 14:47

Аренда офиса 31м в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито



Описание

Предлагается в аренду помещение, общей площадью 311 кв.м.

Без комиссии для арендаторов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на 2 этаже В ТРЦ "Сити-Центр" в центре города на пересечении улиц Ленина-Луначарского.
- рядом остановки общественного транспорта: Бажова, Опреный театр, Дом кино, Гостиница Исеть. До метро 20 минут
- общая площадь 31,1 кв.м
- выполнен ремонт
- высота потолков 3 м
- панорамные окна

Помещение подойдёт под офис,магазин и другое.

Стоимость – 31 100 руб плюс электроэнергия.

Плюс коммунальные платежи .

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость .

Без комиссии для арендаторов.

Арт. 19359618

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 2354712994 · 23 октября в 14:14 · 1059 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#)

[Сообщения](#)

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_31m_2354712994

2/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

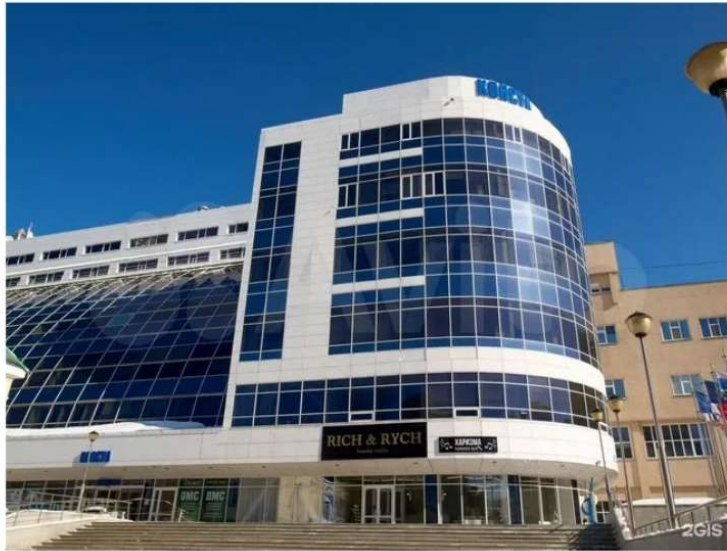
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

15.11.2023, 14:47

Офис, 38.7 м² в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито

[Для бизнеса](#)
[Вакансии](#)
[Помощь](#)
[Каталоги](#)
[Польза](#)
[Разместить объявление](#)[Все категории](#)[Поиск по объявлениям](#)[Найти](#)[Свердловская область](#)[Главная](#) > ... > [Коммерческая недвижимость](#) > [Сдам](#) > [Офисное помещение](#)

Офис, 38.7 м²

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

1100 Р**в месяц за м²** ▾13 200 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 961 763-87-02

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**Пользователь**

5,0

[4 отзыва](#)**Арендодатель**

На Авито с января 2018

Эковклад: -21 кг CO₂

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 38.7 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22

Площадь 1905 года ⚡ 11–15 мин.

Динамо ⚡ 16–20 мин.

Геологическая ⚡ 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979**Сообщения**

1/2

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

15.11.2023, 14:47

Офис, 38.7 м² в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито



Описание

Сдаётся офисное помещение в большом общем офисе. Площадь - 38,7 кв.м.

Стеклопанельная входная группа. Кабинетная планировка. Есть выделенная зона рецепшен, зона отдыха, склад. Новый ремонт, стиль - офисный, плиточный пол. В помещении система приточной вентиляции и кондиционирования. Рядом расположен грузовой лифт.

Здание расположено в центре города, перекресток пр. Ленина-ул. Карла Либкнехта. Идеальная транспортная доступность. Круглосуточная охрана, доступ в здание свободный, вход в здание круглосуточно, лифты, эскалатор, регулярная уборка, на первом этаже расположены мини-маркет и кафе. Есть подземный паркинг и наземная парковка возле здания. Собственник. Без НДС.

Стоимость - 1100 руб. за кв.м (в стоимость включены коммунальные услуги и интернет).

Так же есть в аренду кабинет - 21 кв.м.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: B

№ 1948856979 · 16 октября в 14:49 · 1759 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. Правила Авито. Политика обработки данных. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендованные технологии.

Сообщения



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979

2/2

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

15.11.2023, 14:48

Сдается офис 25 кв.м в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Свердловская область

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Сдается офис 25 кв.м

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

25 000 ₽
в месяц ▾

12 000 ₽ в год за м², без залога, комиссия 25 000 ₽

8 919 360-72-46

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торгуеместен?

Когда можно посмотреть?

**Регион Бизнес
Недвижимость**

Компания

На Авито с июля 2013

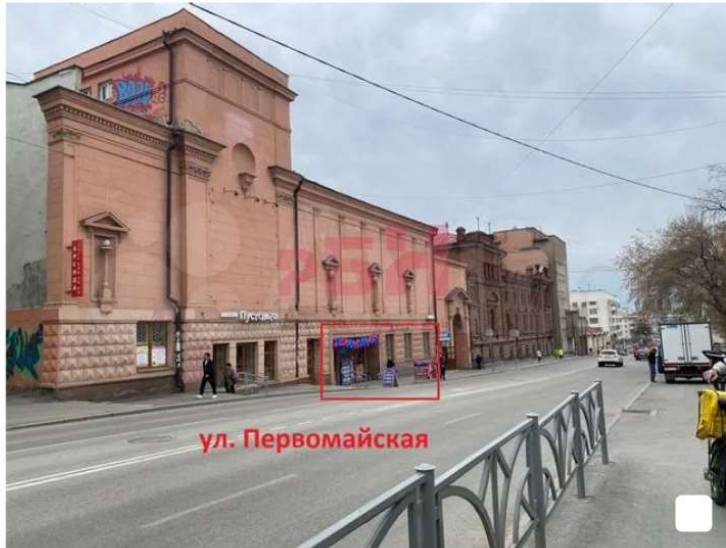
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

РБН



О помещении

Общая площадь: 25 м²

Планировка: кабинетная

Этаж: 3

Тип аренды: прямая

Отделка: офисная

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, Первомайская ул., 24А

Динамо 🚶 11-15 мин. Площадь 1905 года 🚶 16-20 мин.

Уральская 🚶 21-30 мин.

Скрыть карту


https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_ofis_25_kv_m_3153912644

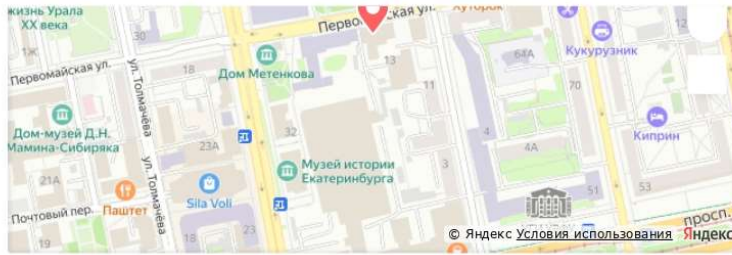
1/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

15.11.2023, 14:48

Сдается офис 25 кв.м в Екатеринбурге | Аренда коммерческой недвижимости в Екатеринбурге | Авито



Описание

Предлагается в аренду офисное помещение с площадью 25 кв.м.

Без комиссии для арендаторов.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ:

- расположен на улице Первомайская, остановка маршрутного транспорта "Архитектурная академия" в шаговой доступности, рядом находится м-н "Жизньмарт", "Пятерочка", кафе "Subway", пекарня и многое другое
- вход со стороны ул. Первомайская
- общая площадь 25 кв.м,
- пол керамогранит, потолок армстронг, обои под покраску;
- высота потолков в помещении 3,2 метра
- мощность - 15 кВт
- наземная парковка

Помещение подойдет под: офис компании, юридические услуги, офис для работы с клиентами и т.д.

Ежемесячный платеж- 25 000 рублей,

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".

Коммерческая недвижимость .

Без комиссии для арендаторов.

Арт. 43325023

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: в здании

№ 3153912644 · вчера в 13:13 · 2056 просмотров (+9 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_ofis_25_kv.m_3153912644

2/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области (полное наименование органа регистрации прав)		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 03.07.2018, поступившего на рассмотрение 05.07.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Знание		
Лист № _____ Раздела 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
09.07.2018 № 66/001/1261/2018-3179		
Кадастровый номер: 66-41-0000000-66383		
Номер кадастрового квартала: 66-41-0601002		
Дата присвоения кадастрового номера: 26.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 66-66-01/778/2011-321, Инвентарный номер: 26040401/01		
Адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 46а		
Площадь, м²: 14631,4		
Назначение: Нежилое здание		
Наименование: Здание оперного театра с пристройкой.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 7, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют		
Год завершения строительства: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.: 33023947,68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 66-41-0601002-4		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки: Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.		
Получатель выписки: Овешкина Татьяна Ивановна, действующий по доверенности, выданной Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета"		
Инженер I категории		Т.В. Горбунова
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах		Раздел 2
Знание		
Лист № _____ Раздела 2 _____ Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
09.07.2018 № 66/001/1261/2018-3179		
Кадастровый номер: 66-41-0000000-66383		
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Российская Федерация		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. собственность: 1 (целя), 66-66-01/778/2011-321, 14.12.2011 г.		
3. Документы-основания: 3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели): 1.2. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета". ИНН 6662022991, ОГРН 1026605422590.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.2. оперативное управление: 1 (целя), 66-66-01/788/2011-614, 13.02.2012 г.		
3. Документы-основания: 3.2. сведения не предоставляются		
4. Ограничение 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 прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		
Инженер I категории		Т.В. Горбунова
М.П.		

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

УТВЕРЖДЕНА
Применом
Минкомармента России
от 11 сентября 2007 № 306

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

Форма

№ 556/г

03.07.2018г.

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «Здание оперного театра с пристроями»
(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

II	1	2	6	6	0	0	0	0	4	3	1	0	1	0	0	7	0	8
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кварт № 1.2.	1.2.66004310
2	Квартальный (условный) номер	6641.0000000.66383
3	от	26.02.2014
4	Номер регистрации права собственности РФ	66-66-01/778/2011-321
5	от	14.12.2011
6	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
7	Номер регистрации иного вещного права	66-66-01/778/2011-614
8	от	13.02.2012
9	Адрес (местоположение)	Россия, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт. Ленина, д. 46А
10	Наименование	Здание оперного театра с пристроями
11	Назначение	нежилое
12	Правообладатель	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета"
13	Кварт № 3.1.	3.1.660000126
14	ОГРН	1026603422590
15	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Решение "Об отводе земельного участка Академическому театру оперы и балета" от 14.07.1972 № 296-с
16	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
17	Документы-основания возникновения иного вещного права	Решение "Об отводе земельного участка Академическому театру оперы и балета" от 14.07.1972 № 296-с
18	Общая площадь (кв. м)	14631.4000
19	Протяженность (м)	Нет
20	Этажность	6 + 1
21	Подземная этажность	1
22	Инвентарный номер	1а
23	Инвентарный номер, литер	266040/01.01 А.А.1.А2.А3.А4.А5.А6.А7.А8
24	Дата ввода в эксплуатацию	1912
25	Дата фактического прекращения строительства	Нет
26	Срок строительства	Нет

РОСРЕЕСТР
Федеральная
архитектурно-строительная
инспекция

служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ГБУ СО
«Многофункциональный
центр предоставления
государственных и муниципальных услуг»

Органа ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Свердловской области
г. Екатеринбург - ул. Малышева, 33

Дата создания: 10.09.2008 17:50:12

Подпись: [подпись]

Полное наименование: ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Свердловской области

ИНН: 7703074605 ОГРН: 1026603422590

Действителен с: 06.03.2018 05:26:26 по: 06.06.2019 05:26:26

Печать: [печать]

Документ получен в электронном виде с использованием «ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Свердловской области»

«ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Свердловской области»

направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250-

27	Степень завершенности строительства (процентов)	Нет
28	Предложения по дальнейшему использованию	Нет
29	от	Нет
30	Стоимость (рублей)	199018200.00
31	первоначальная	
32	остаточная	0.00
33	наименование иного вида стоимости:	кадастровая
34	стоимость иного вида	33023947.68
35	проектная	Нет
36	средств, выделенных из федерального бюджета	Нет
37	основания средств федерального бюджета	Нет
38	Категория историко-культурного значения	Нет
39	Регистрационный номер объекта культурного наследия	Нет
40	Документы - основания	Нет
41	ограничения оборота	Нет
42	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, В ПРЕДЕЛАХ КОТОРОГО НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	
43	Кадастровый (условный) номер	Нет
44	Площадь (кв. м.)	Нет
45	Форма собственности	Нет
46	Категория земель	Нет
47	РНФИ	Нет
48	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)	
49	Наименование части	Нет
50	Площадь части (кв. м.)	Нет
51	Вид ограничения (обременения)	Нет
52	Номер регистрации ограничения (обременения)	Нет
53	от	Нет
54	Дата возникновения	Нет
55	Дата прекращения	Нет
56	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)	Нет
57	Карта №	Нет
58	ОГРН или ОГРНИП	Нет
59	Документы - основания ограничения (обременения)	Нет
60	Условия страхования объекта учета (его части) и гражданской ответственности в договоре аренды	Нет

Должностное лицо

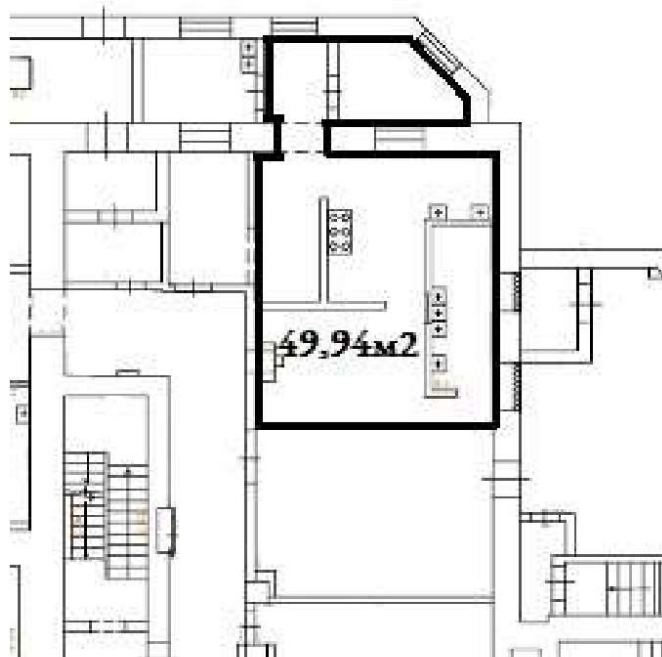
Начальник отдела ведения реестра государственного имущества и регистрации права собственности РФ ГУ Росимущества в Свердловской области
(полное наименование Росимущества, его структурного подразделения или территориального органа)

О.Ю. Улакова
(Ф.И.О.)

(подпись)

МП

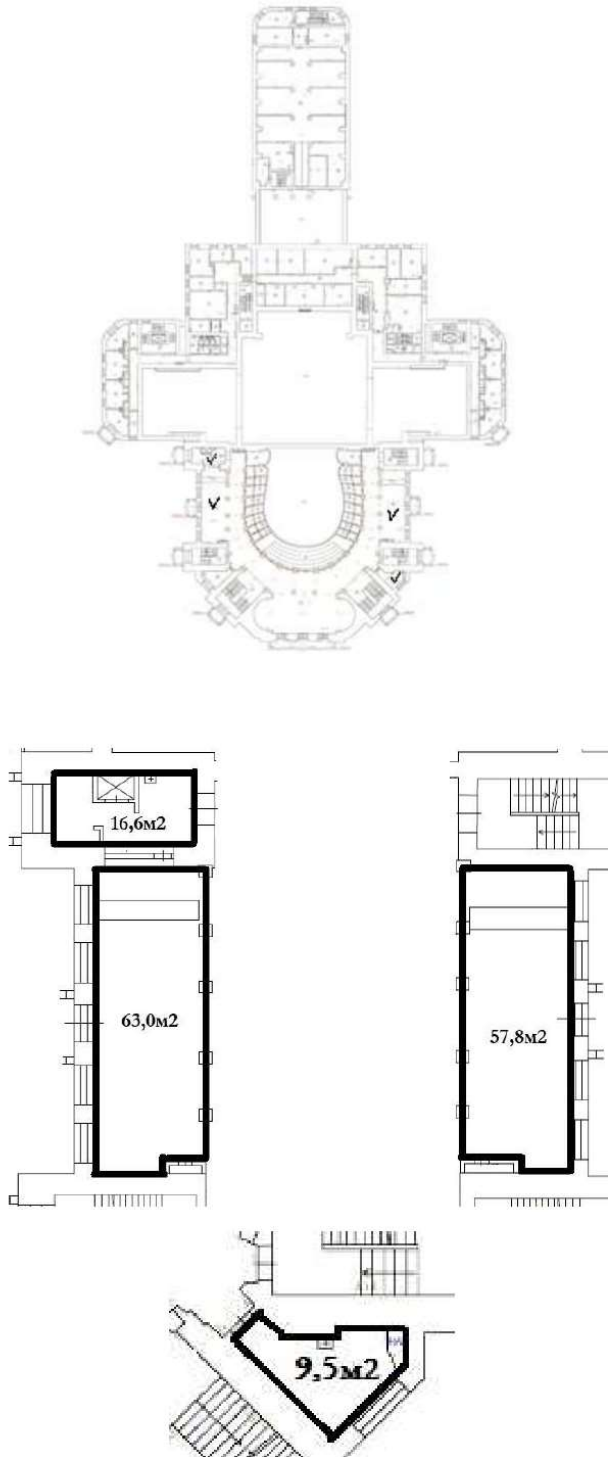
1 этаж



Оценочная организация ООО «Апрель»

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

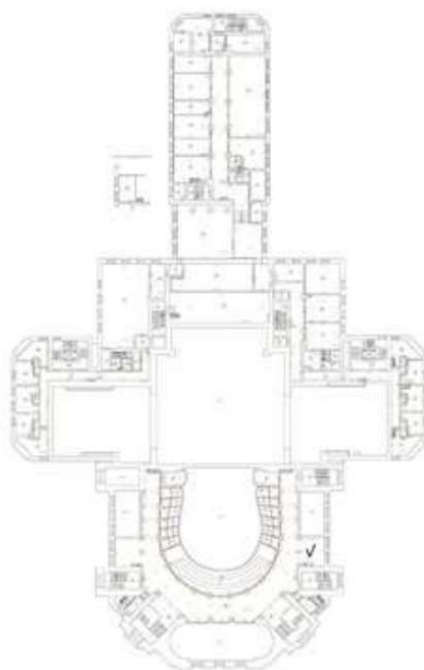
2 этаж



Оценочная организация ООО «Апрель»

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

3 этаж



№п/п	Номер помещения по БТИ/ Этаж расположения	Площадь, м2
1	177, 178, 182 (частично)/ 1 этаж	49,94
2	389/ 2 этаж	16,6
3	394/ 2 этаж	57,8
4	395/ 2 этаж	63,0
5	370/ 2 этаж	9,5
6	499 (частично)/ 3 этаж	20,2
	Итого:	217,04

Оценочная организация ООО «Апрель»

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

[illegible]

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019986-1 _____, 31 _____ мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан _____
Кузнецову Владиславу Геннадьевичу

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » _____ мая 20 21 г. № 201 _____

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » _____ мая 2024 г.

сертификат оценки №019986-1 от 30.05.2021

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



Оценочная организация ООО «Апрель»

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