

«Мы отражаем реальность ...»

# РОССИЙСКИЙ СТАНДАРТ

закрытое акционерное общество  
консультационно-аналитический центр  
тел.: 8 922 20 27 212



Генеральный директор  
ЗАО «Российский стандарт»  
Лобанов С.Н.

# ОТЧЕТ

№ 0007/66/16/06/1-11/УК ДС14

**Оценка справедливой стоимости здания (назначение: нежилое.**

**Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1.**

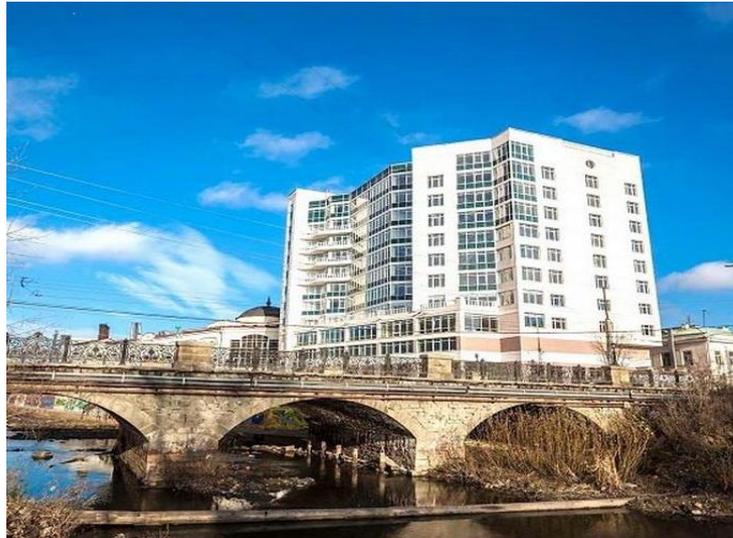
**Адрес /местонахождение/: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый /или условный/ номер:**

**66:41:0601033:951), составляющего активы ЗПИФ недвижимости «Царский  
мост» с учетом права аренды земельного участка площадью 1323 кв.м.**

**(кадастровый номер: 66:41:0601032:0007, категория земель: земли поселе-  
ний, разрешенное использование: под строительство и дальнейшую экс-  
плуатацию административного здания), в аренду на 15 лет**

Дата проведения оценки: 22.06.2016 г.

Дата составления отчета: 22.06.2016 г.



**Заказчик: ООО УК "ОТКРЫТИЕ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост»**

**Исполнитель: ЗАО «Российский стандарт»**

**Екатеринбург  
2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы. ....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. ....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
2. Описание задания. ....	4
3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщиках.....	6
4. Иные сведения.....	7
5. Применяемые законодательные акты и стандарты оценочной деятельности.....	7
6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	8
7. Основные понятия, определения и методология процесса оценки.....	11
7.1. Терминология и сокращения.....	11
7.2. Объем исследования и технология оценки.....	14
7.3. Обоснование и выбор вида стоимости.....	15
7.4. Основные подходы к оценке.....	15
8. Описание объекта оценки.....	17
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, и информации, используемой при проведении оценки с указанием источников их получения:.....	17
8.2. Идентификация объекта оценки.....	17
8.3. Правовое положение объекта оценки.....	17
8.4. Анализ информации и фактов по объекту оценки.....	18
8.5. Характеристика собственника/заказчика.....	21
8.6. Характеристика объекта оценки.....	21
8.7. Характеристика среды и местоположения объекта.....	26
9. Анализ рынка (экономической среды) объекта оценки.....	30
9.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта.....	30
9.2. Сегмент рынка офисной недвижимости объекта оценки.....	34
10. Анализ наиболее эффективного использования.....	45
11. Методология оценки (МСФО 13).....	47
12. Расчет стоимости объекта оценки.....	56
13. Согласование результатов оценки и выводы.....	63
14. Источники, используемые в работе.....	64
15. П Р И Л О Ж Е Н И Е к отчету.....	65

## 1. Основные факты и выводы.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

**Объект оценки:** здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес /местонахождение/: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый /или условный/ номер: 66:41:0601033:951, составляющего активы ЗПИФ недвижимости «Царский мост» с учетом права аренды земельного участка площадью 1323 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0601032:0007, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания, в аренду на 15 лет

Пояснение:

- административное нежилое здание, позиционирующееся как **бизнес-центр «Царский мост»** расположен в центральном деловом районе Екатеринбурга, на пересечении улицы Декабристов и улицы Розы Люксембург, в исторической части города.

- объект оценки является активом, отвечающим требованию стандарта МСФО № 13 в определении справедливой стоимости.



**Собственник объекта оценки:** владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Царский мост», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Управляющая компания ЗПИФ недвижимости «Царский мост»:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ" (ООО УК «ОТКРЫТИЕ»)

**Учетная стоимость объекта оценки:** 392 452 000 рублей (без НДС 18%) на 29.12.2015 г.

**Основание для проведения оценки:** доп. соглашение № 14 от 20 июня 2016 г. к договору об оценке имущества № 1 – 11/УК от 04.02.2011 г.

Пояснение:

\*Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – пользователя отчета, а юридическое лицо пользователя отчета не является кредитором или страховщиком оценщика.

\*Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.

\*В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора на оценку.

\*Юридическое лицо оценщика (Исполнитель – ЗАО «Российский стандарт») не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика и пользователя отчета.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.



В соответствии с заданием произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости – здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601033:951.

Справедливая стоимость является рыночной оценкой – она определялась в соответствии с требованиями Федерального закона ФЗ №135 от 29.07.98. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральных Стандартов Оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7 – Утверждены приказами Минэкономразвития России) и требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО № 13)

Оценщик, осуществил сбор и анализ существенной и необходимой, для определения стоимости объекта оценки информации, изучил физические свойства объекта, его технические и эксплуатационные характеристики, проанализировал рынок, к которому относится объект оценки, и на основании принятого вывода по наиболее эффективному использованию объекта (использование в качестве офисных/административных помещений) и произведенных расчетов, получил следующий результат:

- затратный и доходный подходы не использовались;
- сравнительный подход = 313 966 600 руб.

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**Справедливая стоимость здания (назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес /местонахождение/: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый /или условный/ номер: 66:41:0601033:951), составляющего активы ЗПИФ недвижимости «Царский мост» с учетом права аренды земельного участка площадью 1323 кв.м. (кадастровый номер: 66:41:0601032:0007, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания), в аренду на 15 лет, на дату оценки составила (без НДС):**  
**313 966 600 рублей**

**(Триста тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот руб.)**

*Пояснение:*

- Справедливая стоимость является рыночной, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске.

- Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 закона № 135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки до 29 декабря 2016 г.

## 2. Описание задания.

<b>Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	Нежилое здание: общая площадь: 11579,5 кв.м.; Количество этажей: 12 этажей, подземных – 1 этаж; Кадастровый номер: 66:41:0601033:951 Объект оценки расположен на земельном участке площадью 1323 м2 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Р.Люксембург-Декабристов, Октябрьского административного района. Категория земель: земли поселений. Кадастровый номер: 66:41:0601032:0007. Участок предоставляется в целях использования: под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания, в аренду на 15 лет
<b>Местоположение объекта:</b>	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64
<b>Тип имущества (объект оценки):</b>	– неспециализированная недвижимость, предназначенная для коммерческих целей (бизнес - центр)
<b>Собственник имущества (право-обладатель):</b>	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Царский мост», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Царский мост» (ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост») ИНН: 7705394773, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739072613. Адрес места нахождения: 115114, Россия, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, стр. 2. Правила Фонда зарегистрированы в ФСФР России 08 ноября 2007 г. № 1073-58229210
<b>Субъект права (правообладатель) и имущественные права на объект оценки:</b>	ООО УК "ОТКРЫТИЕ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост» ИНН: 7705394773, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739072613 Адрес места нахождения: 115114, Россия, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, стр. 2. Генеральный директор Денисова Виктория Владимировна - доверительное управление

<b>Наличие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта оценки, ограничений (обременений):</b>	Отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение объектов Ограничения (обременения) по данным заказчика и документам отсутствуют
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	для целей данной оценки оценивается право собственности на здание нежилое – ограничение и обременение этих прав отсутствуют.
<b>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Свидетельство 66 АЖ 841560 о государственной регистрации права Дата выдачи: 23.12.2014 г. Договор аренды земельного участка № 6-414 от 29.12.2003 г. Дополнительное соглашение № 6 к договору аренды земельного участка от 29.12.2003 г. 6-414 от 29 июня 2015 г. Постановление главы города от 17.07.2003 г. № 785-г Проектная декларация с дополнениями и приложениями
<b>Существующие ограничения (обременения) права:</b>	ограничения/обременения, зарегистрированные в ЕГРП на недвижимое имущество: доверительное управление
<b>Стоимость объекта оценки (рыночная):</b>	392 452 000 рублей (без НДС 18%) на 29.12.2015 г.
<b>Цель проведения оценки:</b>	Определение справедливой (рыночной) стоимость объекта оценки в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих федеральных стандартов оценки, а также Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», иных нормативных правовых актов».
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения:</b>	результат оценки может использоваться при определении цены для совершения гражданско-правовых сделок с Объектом оценки, а также в целях применения Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 г. N 3758-У для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Царский мост»
<b>Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:</b>	отсутствуют.
<b>Срок проведения работ:</b>	с 20.06.2016 г. до 22.06.2016 г.
<b>Дата осмотра объекта:</b>	в период проведения работ по оценке.
<b>Допущение по осмотру/ не осмотру объекта оценки:</b>	визуальный осмотр объекта оценки проводится оценщиком по состоянию на дату оценки
<b>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):</b>	22.06.2016 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	22.06.2016 г.
<b>Другие сведения, характеризующие объект оценки:</b>	- договор подряда № 46/12 – 001 от 02.04.2012 г. и доп.соглашение № 01 от 01.08.2012 г. к договору подряда № 46/12 – 001 - выписка из Заключения ОблГосЭкспертиза № 66-3-4-0599-10/09-0338-2 от 14.12.2010 г. - заключение о соответствии построенного объекта от 25.10.2013 г.
<b>Иные расчетные величины, относящиеся к объекту оценки:</b>	отсутствуют.
<b>Сведения об обременении /ограничения/ объекта оценки при его наличии:</b>	нестандартных сервитутов и иных обременений оцениваемого имущества по данным Заказчика, не установлено
<b>Допущения /ограничения/, устанавливаемые Заказчиком:</b>	отсутствуют.
<b>Интервал стоимости объектов</b>	предоставить при наличии информации

<b>аналогов /указание границ/:</b>	
<b>Категория земельного участка (объекта оценки) и разрешенное использование:</b>	объект оценки расположен на земельном участке площадью 1323 м <sup>2</sup> по адресу: г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург - Декабристов, Октябрьского административного района. Категория земель: земли поселений. Кадастровый номер: 66:41:0601032:0007. Участок предоставляется в аренду на 15 лет, в целях использования: под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания.
<b>Улучшения, присутствующие на земельном участке:</b>	оцениваемый объект недвижимости и инфраструктура

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщиках

#### Заказчик:

	ООО «ОТКРЫТИЕ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Царский мост» (ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост») ИНН: 7705394773, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739072613 - дата государственной регистрации – 15.08.2002 года. Адрес места нахождения: 115114, Россия, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, стр. 2.
---	--

#### Исполнитель:

	ЗАО «Российский стандарт», ОГРН: 1026605233137 дата постановки – 17.09.2002 г., ИНН: 6661063554. Адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, офис 408. Добровольное страхование гражданской ответственности ЗАО «Российский стандарт» в ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 28.03.2016 г. по 27.03.2017 г. – страховой полис № 4391R/776/00325/6 от 01.03.2016 г.
---	--

#### Оценщик:

Оценщики, заключившие договор с Исполнителем (ЗАО «Российский стандарт») и выполняющие работу – члены Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП ОПЭО) г. Москва, зарегистрированное в реестре саморегулируемых организаций оценщиков ФРС № 0007 от 27/12/2007.	
<u>Лобанов С.Н.</u> – Диплом о профессиональном образовании № 322178 от 17.10.2001 г. Институт профессиональной оценки, г. Москва, регистрационный № 47.66. в реестре оценщиков НП ОПЭО. Удостоверение о повышении квалификации 622403668445 регистрационный № 3441 от 12.04.2016 г. ЧОУВО «Региональный институт бизнеса и управления». Обязательное страхование ответственности оценщика – Страховой полис Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ») № 1315PL0108 от 25.05.2015 г. на сумму 5 000 тыс./руб., срок действия с 01.07.2015 г. по 30.06.2016 г. Трудовой договор с ЗАО «Российский стандарт» от 10.02.2005 г. Местонахождение оценщика: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, оф. 408. Общий стаж в оценке – 19 лет.	
<u>Хопунов Э.А.</u> – Доктор технических наук, диплом о профессиональном образовании № 322195 от 17.10.2001 г. Институт профессиональной оценки, г. Москва, регистрационный № 49.66. в реестре оценщиков НП ОПЭО. Удостоверение о повышении квалификации 622403668446 регистрационный № 3442 от 12.04.2016 г. ЧОУВО «Региональный институт бизнеса и управления». Обязательное страхование ответственности оценщика – Страховой полис Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ») № 1315PL0109 от 25.05.2015 г. на сумму 300 тыс./руб., срок действия с 01.07.2015 г. по 30.06.2016 г. Трудовой договор с ЗАО «Российский стандарт» от 17.03.2010 г. № 19. Местонахождение оценщика: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, оф. 408. Общий стаж в оценке – 20 лет.	

*Пояснение: в отношении оценщика со стороны саморегулируемой организации оценщиков (ОПЭО), не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами ОПЭО, а, стаж осуществления оценочной деятельности оценщиком в МСНО Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП ОПЭО), составляет более 8 лет.*

#### 4. Иные сведения

##### Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке стоимости сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

Обращение к сторонним организациям или специалистам если происходило, то только лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

*Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной, соответственно, данные специалисты могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.*

##### Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки:

Специальных экспертиз, в рамках проведения оценки, не проводилось.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

Во внимание принимались мнения отраслевых экспертов, высказываемых в открытых источниках

##### Другие сведения

<b>Форма отчета:</b>	письменная, в 2 экз. на русском языке
<b>Итоговая величина стоимости объекта в отчете:</b>	в рублях (округленно) без налогов. <i>Стоимость активов определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. (МСФО № 13)</i>
<b>Проектное назначение объекта:</b>	офисные /административные/ помещения
<b>Текущее использование объекта:</b>	по назначению
<b>Принятые допущения и ограничения по объекту оценки:</b>	описание всех ограничений и допущений, использованных при проведении оценки, представлено в главе 6 отчета
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	в главе 6 отчета
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании и в течение 6 месяцев с даты составления отчета
<i>Оценщик, при проведении оценки, учитывает все обременения и обязательства, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, информация о которых имеется в свободном доступе или представлена сторонами договора на оценку (МСФО № 13)</i>	

#### 5. Применяемые законодательные акты и стандарты оценочной деятельности

- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ФЗ № 135 от 29.07.98. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- Стандарт и правила МСНО - НП «ОПЭО»

- При подготовке настоящего Отчета Оценщик, кроме указанных выше обязательных к применению стандартов, руководствовался требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО № 13).

## **6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО №1).

*Ограничения* - условия, при которых рассматриваемый имущественный объект, находящийся в состоянии и в условиях своего реального положения /нахождения/, при наличии всех естественных и искусственных факторов его разрешительного использования, формирующие возможности адекватной оценки имущественного объекта /актива/ по значимости и стоимости.

### **1. Общие условия**

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон. Стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

### **2. Общая цель отчета**

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем тексте целях и на указанную дату оценки. Понимается, что проведенный анализ и данное заключение не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества (объектов).

### **3. Конфиденциальность**

Исполнители сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Учтывая цели оценки, Заказчик, Оценщик и Исполнитель принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

### **4. Положения об ответственности**

Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований отечественного законодательства, МСФО и существующего порядка профессиональных организаций оценщиков. Оценщик поступает как независимый исполнитель и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность или иных форм подтверждения ее полной достоверности, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

### **5. Освобождение от ответственности**

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задол-

женности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по договору оценки.

#### **6. Дополнительные работы**

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

#### **7. Описание имущества**

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, не принимая на себя ответственности за описание правового состояния объектов оценки, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемые объекты полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Рассматриваемый объект считается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Принято, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы, если они использованы в отчете, приведены, в целях оказания помощи, визуально представить себе описываемый объект оценки. Оценщик не проводил, каких – либо измерительных работ и не принимает на себя ответственность за таковые.

#### **8. Скрытые характеристики и дефекты**

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и документов.

#### **9. Ограничения и допущения, связанные непосредственно с объектом оценки**

В отчете содержатся ограничения и допущения, связанные непосредственно с объектом оценки и не основанные на представленных источниках информации:

9.1. имущество отвечает требованиям технической, технологической и экологической безопасности и не требует проведения ремонтных и строительных работ для эксплуатации.

9.2. объект недвижимости не находится в залоге, под арестом и другим обременениям.

9.3. отсутствуют факторы, связанные с неблагоприятными нормативно-законодательными изменениями (как федерального, так и регионального уровня), качество управления объектом достаточное, работа службы маркетинга отвечает необходимым требованиям, что вытекает из принципа наиболее эффективного и полного использования, принятого в теории оценки.

9.4. Учитывая вероятностный характер рыночной (справедливой) стоимости, в международной и российской практике оценки принято округлять итоговый результат. (ФСО 3, пункт 16 "В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления") Округление — это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Принимая во внимание вышеизложенное Оценщик и Заказчик принимают в настоящем отчете округления результата с точностью до тысячи (все точные знаки и один неточный, но более вероятный) Расчеты в данном отчете, производились с использованием программного комплекса разработки МГУ STADIA-7, программно – информационного комплекса «СТОФ» разработанного НИИ Статистики Госкомстата России по поручению Госкомстата России и программного продукта Excel без промежуточных округлений, поэтому возможны расхождения с указанными в тексте значениями при повторении расчетов на калькуляторе.

9.5. Принятие решения оценщиком о величине итоговой стоимости оценки справедливой стоимости, осуществленной для конкретного актива и, следовательно, с учетом всех характеристик актива, таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, происходит в условиях неизбежной неопределенности, присущей оценке и корректная процедура принятия правильного решения должна учитывать уровень этой неопределенности, а, следовательно, необходимость характеристики точности, заданной уровнем неопределенности. Принимая, во внимание известное положение в налоговом кодексе о допустимости снижения цены сделки по отношению к рыночной стоимости на 20% (признание факта, что оценка содержит некоторую неопределенность), а также, Постановление Пленума ВС по ОСАГО от 29 января 2015 года № 2 (где дано разъяснение о том, что если разница между произведенной страховщиком выпла-

той и требованиями истца меньше 10% процентов, то такое расхождение находится в пределах статистической достоверности), приказ Минэкономразвития от 4 мая 2012 года № 263 о работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (согласно документу, если в результате оценки рыночная стоимость объекта отличается от кадастровой не более чем на 30%, то комиссия устанавливает кадастровую стоимость в размере рыночной), Стороны принимают, в качестве не значимого расхождения, величину расхождения равной 10% и менее.

Т.е., принимаемое расхождение между оценками (допустимость расхождения результатов оценки) следует признать незначимым, что на взгляд оценщика, соответствует условиям принятия решений по расчету стоимости объекта в данном отчете.

#### **10. Заключительные положения раздела**

- При проведении оценки, Оценщик учитывал ответственное отношение собственника к имуществу и должное им управление и исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов всех уровней существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых функций на объекте оценки.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости осуществляется для проведения операции по продаже актива на рынке, который является основным для данного актива или, при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства (МСФО № 13).
- Все рабочие материалы, методики и расчеты, предоставляются только для судебного или иного разбирательства по существу сделанных выводов и принятых заключений. Заказчику рабочие материалы могут быть предоставлены по дополнительно оговоренным условиям.
- Оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными: содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы являются достоверными и не содержат фактических ошибок.
- Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не является участником (членом) и кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором и страховщиком оценщика.
- Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора на оценку;
- Юридическое лицо оценщика (Исполнитель – ЗАО «Российский стандарт») не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер оплаты оценщику, за проведение оценки объекта оценки, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в проведение оценки объекта оценки.
- Представленное в отчете заключение – это вероятностная величина, которая рекомендуется оценщиком для целей заказчика и отражает профессиональное мнение Оценщика, относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта на дату оценки. Это не означает, что данный объект оценки будет использован (куплен, продан, заложен) обязательно по указанной стоимости, так как на свободном рынке формируются договорные цены, в которых, две стороны сделки реализуют свои права и интересы, обладая своими возможностями и планами, навыками, информацией и умением вести переговоры.

## 7. Основные понятия, определения и методология процесса оценки.

### 7.1. Терминология и сокращения

Ниже даются определения терминов, которые использованы при написании данного отчета и иное толкование которых невозможно.

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

#### СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА (СНиП I-2, ЧАСТЬ 1)

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГЛАВА 2 СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Благоустройство** – совокупность работ (по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (по расчистке, осушению и озеленению территории, улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению уровня шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального пользования по назначению, создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

**Объект недвижимости** – (недвижимость, недвижимое имущество и т.д.) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания и сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. К недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

**Неспециализированная недвижимость** – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

**Коммерческая недвижимость** – объект недвижимости (включая землю, здания, сооружения и другие неотделимые улучшения), спланированный, спроектированный и выстроенный с целью долгосрочной коммерческой эксплуатации, предназначенный для использования сторонними организациями (лицами). В понятие управление коммерческой недвижимостью входит эксплуатация зданий и других неотделимых улучшений, продвижение объектов и взаимоотношение с арендаторами и/или управляющей компанией.

**Здание** – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

**Сооружение** — группа в классификации основных средств, представляющих собой инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения общих функций процесса производства. Согласно СНиП 10-01-94 **сооружение** – это единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определённых потребительских функций.

**Сооружениями** признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроектированных функций.

#### **Земельный участок как объект земельных отношений:**

1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус;

- 3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;
- 4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков. (Земельный кодекс РФ)

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды. (Земельный кодекс РФ)

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. (Земельный кодекс РФ)

**Сервитут** – право собственника, владельца, пользователя земельного участка на ограниченное пользование земельным участком, находящимся в собственности (владении, пользовании) другого лица, устанавливаемое на основании оформленного соглашения между сторонами или решения суда.

### **Понятие оценочной деятельности (Статья 3. Федерального Закона ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)**

Для целей настоящего Федерального закона **под оценочной деятельностью** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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.

### **Понятие оценочной деятельности по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями на 17.12.2014 г. и приложением N 7 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 N 106н)**

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это **цена**, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных *наблюдаемых исходных данных* и минимальное использование *ненаблюдаемых исходных данных*. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следова-

тельно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

*Примечание: более полное представление определения терминов по МСФО № 13 в приложении к отчету.*

### Общие понятия оценки

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При **определении цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.

При определении **наиболее эффективного использования объекта** оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость** – представляет собой денежное выражение ценности объекта и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с адекватным методом оценки. Оцениваемая стоимость есть показатель прогнозный, она указывает ту денежную сумму, которую вероятно заплатит расчетливый покупатель за данный объект, имея в виду, что данный объект ему полезен, и он принесет выгоду.

**Стоимость использования** носит субъективный характер и чаще всего отражает намерения владельца, арендатора и т.п., не связанные с куплей-продажей объекта, сдачей в субаренду и другими подобными действиями;

**Инвестиции** – средства, вкладываемые в объекты для получения прибыли или иного эффекта.

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость собственности для конкретного инвестора при определенных целях инвестирования.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки оценщиком, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом. Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (МСО 2003).

**Дисконтирование** – математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

**Физический износ** – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**Метод дисконтированных денежных потоков** – метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования. (Ставка отдачи/доходности, используемая для конверсии/приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость)

**Метод прямой капитализации** – метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

**Коэффициент капитализации** – любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

**Риск** - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

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

**Реверсия** – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи имущества в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость имущества на момент окончания периода прогнозирования.

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

**Стандарты оценки** – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

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

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки. Это результат оценки, осуществленной оценщиком, при проведении работ по оценке, составленный в соответствии с требованиями Стандартов.

**Дата отчета** – дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

**Допущения.** Предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке – приведены в соответствии с ГОСТ 7.12.

## 7.2. Объем исследования и технология оценки

В соответствии с Федеральными Стандартами Оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

При расчете стоимости принимались во внимание следующие факторы:

- текущие рыночные цены на данные объекты и его аналоги;
- физическое состояние и накопленный износ;
- инфляционные (дефляционные) процессы в экономике;

- тенденции спроса на объекты, подобные оцениваемым, изменение экономических факторов. На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки были рассмотрены вопросы:
- определение общих характеристик оцениваемых объектов, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав.

В рамках работы над отчетом Оценщик осуществил сбор и обработку:

- Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами третьих лиц;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а так же другой информации, связанной с объектом оценки.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, Оценщик собрал и проанализировал техническую, рыночную и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., в его последней редакции, к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

### 7.3. Обоснование и выбор вида стоимости

В целях настоящего отчета, стоимость активов и величина обязательств фонда /заказчика/ определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации (приказ Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации")

**Цель оценки справедливой стоимости** - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

### 7.4. Основные подходы к оценке

В соответствии с задачей и назначением оценки рыночная стоимость объектов определялась с учетом всех присутствующих у них функциональных и товароведческих достоинств и недостатков, т.е. функциональной, экономической полезности и накопленного износа, который складывается из физического, внешнего и функционального износа, а также с учетом конъюнктуры рынка и платежеспособности покупателя на дату оценки.

Большое значение для формирования рыночной стоимости имеют факторы и ограничения:

- величина ожидаемых прибылей и время их получения;
- риск, как вероятность получения ожидаемых доходов;
- степень контроля, которую получает новый собственник;
- значительную роль в определении рыночной стоимости играет ликвидность этой собственности;

- рыночная стоимость реагирует на любые ограничения, которые имеет имущество, при отсутствии таких ограничений рыночная стоимость будет выше;
- цены предложения в первую очередь определяется издержками владельцев, возможностью вложения инвестиций в те финансовые инструменты, которые в наибольшей степени соответствует потребностям потенциального инвестора;
- перспективы использования объектов;
- социальные и политические факторы, отношение к бизнесу в обществе и политическая стабильность.

Для определения рыночной стоимости объекта обычно служат следующие подходы:

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п. 13)

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 14)

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1, п. 15)

Использование трех разных по сути методов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается методом согласования в зависимости от того, какой метод наиболее соответствует задаче оценки с учетом фактора наиболее полной и сопоставимой информации, принятой в каждом методе.

### **Подход к оценке справедливой стоимости (B2) по МСФО № 13**

**Цель оценки справедливой стоимости** заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- (a) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).
- (b) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).
- (c) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.
- (d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных *наблюдаемых исходных данных* и минимальное использование *ненаблюдаемых исходных данных*. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости (МСФО 13).

## 8. Описание объекта оценки

### 8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, и информации, используемой при проведении оценки с указанием источников их получения:

Табл. № 1

Вид документа	Источник информации
Свидетельство 66 АЖ 841560 о государственной регистрации права Дата выдачи: 23.12.2014 г.	Заказчик
Разрешения на строительство № RU 66302000 – 400/08	Заказчик
Выписка из Заключения ОблГосЭкспертиза № 66-3-4-0599-10/09-0338-2 от 14.12.2010 г.	Заказчик
Заключение о соответствии построенного объекта от 25.10.2013 г.	Заказчик
Кадастровый паспорт от 06.02.20104 г.	Заказчик
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 – 1890	Заказчик
Договор аренды нежилых помещений от 26.10.2015 г.	Заказчик
Визуальный осмотр	Оценщик

*Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии представлены в приложении к Отчету). Исполнитель произвел интервьюирование технических специалистов – представителей Заказчика о характеристиках и состоянии объекта оценки.*

### 8.2. Идентификация объекта оценки.

Объект, подлежащий оценки, установлен по представленным документам (разд. 8.1. отчета). Объект оценки, по назначению и технико-технологическим характеристикам соответствует описанию, обозначению на картах (представлены по ходу отчета), фактическому положению на местности и представленным документам, соответствует заявленным целям оценки и осуществляемой деятельности. Проектная декларация с дополнениями и приложениями, Постановление главы города, Разрешения на строительство, ТЭП план разбивки площадей (поэтажно), заключение о соответствии построенного объекта соответствуют натурализации объекта по адресу.

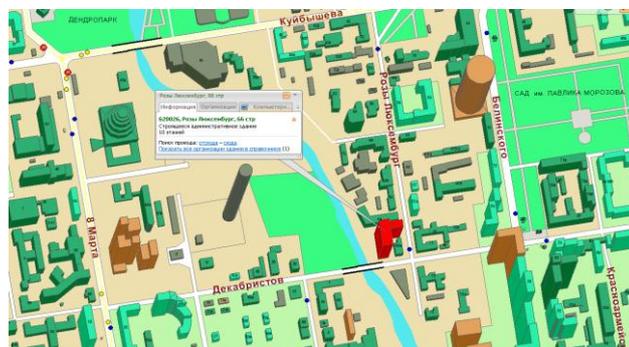


Рис. № 1. Месторасположение объекта оценки

### 8.3. Правовое положение объекта оценки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), 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.

Оцениваемый объект – право общая долевая собственность на объект недвижимого имущества (нежилые помещения)

Перечень правоустанавливающих и подтверждающих документов приведен в таблице № 1 (разд. № 8.1.)

Объект, свободен от каких бы, то ни было прав его удержания, долговых обязательств под залог имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на него, в соответствии с законодательством России, арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.



Рис. № 2. Свидетельство о государственной регистрации права

(п. 1 ст. 14 ФЗ от 21.07.1997 г. №122 "О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним" "Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав")

#### 8.4. Анализ информации и фактов по объекту оценки.

Для определения возможности выполнения задачи – оценки объекта имущества /недвижимость/, оценщик, используя доступные ему средства и методы, проводит анализ достаточности и достоверности информации по имуществу, его обременений и ликвидности, осуществляет классификацию объекта оценки.

##### Анализ достаточности информации

Оценщик проводит анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

*Достаточный* — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

*Достаточный* — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (из Толкового словаря русского языка Ушакова)

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объектов имущества заказчика.

Исходя из представленного выше перечня, Исполнитель сделал вывод, что для расчета справедливой стоимости оцениваемого имущества имеются необходимые данные.

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен выше.

Табл. № 2

Наименование объектов	Документы и информация
здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601033:951	Достаточно, при принятых допущениях и ограничениях (гл. 6 отчета)

##### Анализ достоверности информации.

*Достоверный* — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений (из Толкового словаря русского языка Ушакова)

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Табл. № 3

Наименование объектов	Документы и информация
здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601033:951	Достоверно

*Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), — достоверна.*

#### Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

*Оценщик, при проведении оценки, учитывает все обременения и обязательства, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, информация о которых имеется в свободном доступе или представлена сторонами договора на оценку (МСФО № 13)*

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество (активы) исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и на ожидание предполагаемого инвестора.

На дату оценки право на оцениваемый объект не оспорено другими (третьими) лицами, не продано, не заложено, не арестовано в рамках обеспечения кредита.

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего Отчета, производится для права собственности на объект оценки без ограничения (обременения) права.

#### Проведение классификации оцениваемого имущества (объекта)

*Единицей учёта основных средств, а, следовательно, зданий и сооружений, машин и оборудования, является инвентарный объект.*

*Инвентарным объектом является объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определённых самостоятельных функций.*

*В настоящее время разработано много разных классификаторов для оборудования. Их применяют для целей учёта основных средств, оценки стоимости, идентификации, коммерческих операций, начисления амортизации, проведения ремонтных работ и технического обслуживания и т.д.*

*На разработанных принципах классификации построены коды общероссийских классификаторов ОКП (общероссийский классификатор продукции включает 31 класс продукции по МО) и ОКОВ (общероссийский классификатор основных фондов), торговой номенклатуры для внешнеэкономической деятельности (ВЭД), отраслевые и межотраслевые классификаторы.*

В процессе идентификации объекта оценки Исполнитель проанализировал документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

Типизация рассматриваемого (изучаемого) объекта проведена для целей рыночной (справедливой) стоимости объекта и выполнена на основе, сложившихся на рынке сегментов и направлений использования и оценки качества объектов.

Офисные помещения класса В – «золотая середина», они в большинстве востребованы арендаторами и наиболее привлекательны для покупателей коммерческой недвижимости в крупных городах в настоящее время.

Офис класса В – это качественное помещение. Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости принято выделять из этого класса помещения, имеющие более высокий уровень и маркировать их как офис класса В+.

В офисах классов В и В+ обязательно наличие:

- *качественного ремонта,*
- *открытой планировки помещений,*
- *современных лифтов,*
- *современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования,*
- *изолированных санузлов,*
- *отдельной парковки,*

- круглосуточной охраны,
- организации питания сотрудников и посетителей,
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Исполнитель произвел систематизацию и классификацию объекта.

#### **Классификация объектов недвижимости типа бизнес-центры**

- происхождение: объект искусственного происхождения, подлежащий кадастровому учету;
- материальный состав: объект недвижимости;
- вид (направление использования): бизнес – центр;
- тип: административная /офисная/ недвижимость (нежилые встроенные помещения);
- класс недвижимости: **В**

#### Анализа ликвидности

Для инвестора важно понимать насколько рассматриваемый объект может быть ликвидный.

Необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнесобразующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Результат анализа ликвидности инвентарного объекта представлен в таблице.

Табл. № 4

Анализ основных средств по степени ликвидности и значимости	Объект права	Назначение	Спрос на рынке	Ликвидность
Объект недвижимости – здание нежилое	Общая долевая собственность	Бизнес центр	Существует	Ликвидное

*Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер. Данное деление оцениваемых объектов выполнено Исполнителем с учетом консультирования с Заказчиком.*

#### Анализ пригодности с точки зрения возможности оценки

Табл. № 5

Условия рынка/продажи	Возможность отчуждения на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов
Местоположение объекта	В центральной части города, на территории с развитой городской инфраструктурой и трафиком
Присутствие/Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Отсутствуют факторы в отношении сторон к принуждению совершения сделки.
Сервитуты и другие обременения	Нестандартных сервитутов и иных обременений оцениваемого имущества не установлено.
Месторасположения объекта оценки	Объект находится на территории, привлекательной, приспособленной и обустраиваемой для ведения бизнеса на рынке востребованной услуги/продукции.
Производственные условия	Позволяют использовать объект по назначению
Правовые условия	Соответствует правовым и разрешительным документам
Климатические условия	Позволяют осуществлять эксплуатацию объекта
Экологические условия	Позволяют осуществлять эксплуатацию объекта
Коммерческая привлекательность	Достаточная привлекательность, в силу назначения и местоположения объекта.
Ликвидность объекта	Ликвидный
Срок рыночной экспозиции объекта	Не менее 6 мес., при ценах отражающих реальную ситуацию и ожидания на рынке недвижимости.
Спрос и предложение на рынке	Предложение превышает спрос ввиду ситуации в экономике
Спрос и предложения на объекты, аналогичные объекту оценки	По мнению оценщика – малоактивный учитывая ситуацию в экономике
Наиболее вероятные покупатели	Круг юридических и физических лиц, разнонаправленной деятельности, арендующие и приобретающие в собственность нежилые помещения для осуществления бизнес – процессов (офисы), частично торговля.

#### **Вывод:**

1. Предоставленная заказчиком документация и осмотр, подтверждают факт наличия имущества в состоянии, позволяющем его эксплуатацию.
2. Объект используется по назначению. Текущее использование объекта оценки является законным.

3. Объект ликвидный.
4. Установленное ограничение доверительное управление.
5. Объект оценки соответствует условиям определения рыночной стоимости с допущениями и ограничениями, принятыми в гл. 6 отчета.

### 8.5. Характеристика собственника/заказчика.

Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Царский мост», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Доверительное управление имуществом осуществляет ООО УК «ОТКРЫТИЕ»

Адрес места нахождения: 115114, Россия, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, стр. 2.

Правила Фонда зарегистрированы в ФСФР России 08 ноября 2007 г. № 1073-58229210

Адрес сайта <http://www.open-am.ru/>

### 8.6. Характеристика объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании документов и источников информации, перечисленных в п. 8.1., а также визуального осмотра объекта оценки и интервью с представителями Заказчика.

**Объект оценки** – здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601033:951, составляющего активы ЗПИФ недвижимости «Царский мост» с учетом права аренды земельного участка площадью 1323 кв.м., кадастровый номер: 66:41:0601032:0007, категория земель: земли поселений, разрешенное использование: под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания



#### Краткая историческая справка по объекту оценки.

Административное здание - Бизнес-центр «Царский мост» - офисный центр с полной внутренней и внешней инфраструктурой, расположенный на углу ул. Декабристов – Р.Люксембург, на левом берегу реки Исеть (Октябрьский район).

Здание находится на набережной реки Исеть у «Царского Моста» - историко-архитектурного памятника федерального значения. БЦ «Царский мост» расположен рядом с памятником архитектуры - усадьбой Блохиных. Здание органично входит в архитектурный ансамбль исторической части города.



#### Описание объекта.

**Объект оценки** – Административное (многопрофильное) здание с подземно-надземным паркингом, со встроенным кафе на 50 посадочных мест «Царский мост»

**Формат объекта:** Бизнес-центр (БЦ)

**Адрес:** г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург – Декабристов

**Тип объекта:** Бизнес-центр (БЦ «Царский мост»)

**Описание:** Общая площадь: 11579,5 кв.м. Этажность: 12 этажей, подземный этаж.

**Класс объекта:** В. **Статус:** Действующий.

**Ввод в эксплуатацию:** 4 квартал 2013 год

#### Инфраструктура

Табл. № 6

Наименование проектных показателей	Единица измерения	Количество
Общая площадь здания	м2	11 579,5
Площадь застройки	м2	1 276,14
Полезная площадь здания	м2	10 873,0
Расчётная площадь (продажная) здания, в т.ч.	м2	8 008,88
*Офисная часть	м2	6 289,72
*Кафе на 50 посадочных мест	м2	404,47
*Подземно-наземный паркинг (53 м/м)	м2	1 314,69

**Инженерия**

- центральная система вентиляции и кондиционирования
- 2 скоростных лифта
- круглосуточная охрана
- видеонаблюдение и охранная сигнализация
- система контроля и управления доступом
- структурированные кабельные сети
- современные системы автоматической противопожарной защиты
- спринклерная система пожаротушения

**ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ**

Табл. № 7

№ п/п	Наименование показателя (параметра)	Значение параметра	Источник Информации
1.	Тип здания	нежилое здание, общей площадью 11579,5 кв. м	Техническая документация, данные заказчика
2.	Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64	
3.	Этажность здания (железобетонный каркас /12 этажей + техэтаж/)	12 + 1 подземный	
4.	Год постройки (окончания строительства)	2013	
5.	Затраты на строительство по смете факта выполненных работ	Данные отсутствуют	
6.	Степень готовности	100%	
7.	Класс капитальности	1	
8.	Территориальный пояс	2	
9.	Климатический район	1	
10.	Общая площадь оцениваемых помещений, м2	11579,5	
11.	Расположение оцениваемых помещений, этаж	на 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 этажах и в подвале	
12.	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.д.)	Нет	
13.	Ценность в качестве природного, культурного, развлекательного или научного объекта	Нет	

**Расположение помещений в здании:**

Табл. № 8

№ п/п	Наименование помещений/этажность
1	Нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже здания
2	Нежилые помещения, расположенные на 1 этаже здания
3	Нежилые помещения, расположенные на 2 этаже здания
4	Нежилые помещения, расположенные на 3 этаже здания
5	Нежилые помещения, расположенные на 4 этаже здания
6	Нежилые помещения, расположенные на 5 этаже здания
7	Нежилые помещения, расположенные на 6 этаже здания
8	Нежилые помещения, расположенные на 7 этаже здания
9	Нежилые помещения, расположенные на 8 этаже здания
10	Нежилые помещения, расположенные на 9 этаже здания
11	Нежилые помещения, расположенные на 10 этаже здания
12	Нежилые помещения, расположенные на 11 этаже здания
13	Нежилые помещения крышной котельной, расположенные на 12 этаже здания
	<b>Итого: 11579,5</b>



Рис. № 3 Общий вид здания бизнес центра «Царский мост»

#### Состояние объекта

- Закончен строительством (по данным Заказчика и осмотра, объект оценки по состоянию на дату определения стоимости - степень готовности – 100%)
- На дату оценки эксплуатируется
- Данных о проведении ремонтных работ (сносе объекта, сроках проведения работ по капитальному ремонту) отсутствуют.

#### Фото объекта оценки



**Оценочно-планировочная зона объекта оценки**  
 Объект расположен в поясе «Центральный» г. Екатеринбурге

Наименование	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Белинского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, ВИЗ, Парковый, Юго-Западный, Ботанический, Заречный, Втузгородок, Шарташский рынок, Южный, ЖБИ, Пионерский, Вокзальный
2 пояс	Уралмаш, Эльмаш, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Широкая речка
3 пояс	Шинный, Чермет, Аппаратный, Старая Сортировка, Химмаш, Лечебный, Компрессорный, Елизавет, УНЦ
4 пояс	Шарташ, Изоплит, Кольцово, Птицефабрика, Н-Исетский, Семь ключей, Рудный, Исток, Верхнемакарово, Пышма, Садовый, Шабровский, Палкино, Шувакиш, Медный, Чусовское озеро, Совхоз

К преимуществам местоположения объекта оценки можно отнести следующее:  
 Близость основных городских магистралей.  
 Пересечение ключевых транспортных потоков и маршрутов общественного транспорта.  
 Расположение в микрорайоне, приближенному к центру.

Недостатки расположения объекта оценки:  
 Нагруженные транспортные городские дороги и ограниченное место стоянки автомобилей.

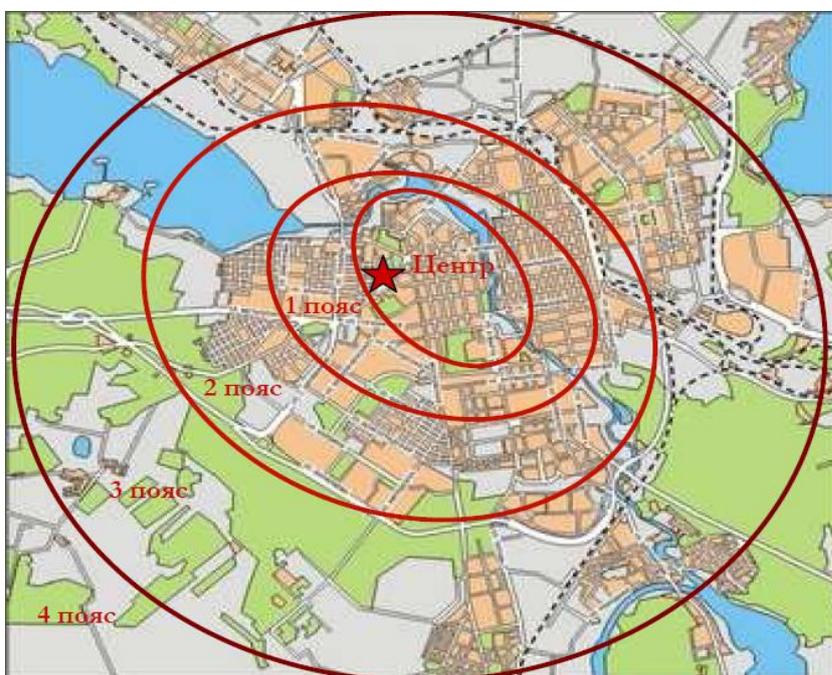


Рис. № 4. Месторасположение объекта оценки в ценовом поясе

Схема подготовлена с использованием программы ДубльГИС

**Градостроительная ситуация района расположения объекта недвижимости**

**МЕСТНОСТЬ:** Объект оценки находится в г. Екатеринбурге, в Октябрьском административном районе, микрорайон «Центр», с плотной застройкой.

Территория вокруг благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути, места для парковки автотранспорта, озеленение. Местоположение объекта в центре города оценивается как выгодное.

**СТЕПЕНЬ И ДИНАМИКА ЗАСТРОЙКИ МЕСТНОСТИ:** плотная, Практически сформировавшийся район по застройке домами разных периодов (19-20-21 века)

**ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:** хорошая транспортная доступность (автобус, троллейбус, маршрутное такси). Типичное использование окружающей недвижимости - административная, торговая и жилая застройка.

Также в шаговой доступности расположены остановки наземного общественного транспорта. Ближайшая станция метро – «Геологическая».

## Описание участка земли и анализ среды местоположения.

Табл. № 9

Площадь земельного участка, кв.м.	1323 кв.м	
Кадастровый номер	66:41:0601032:0007	
Местонахождение и расположение	Объект расположен в Октябрьском районе (микрорайоне «Центр») в исторической и деловой зоне города Екатеринбурга, на ул. Розы Люксембург – Декабристов	
Категория	Земли поселений	
Разрешенное использование	Под объекты общего использования	
Фактическое использование участка	Под строительство и дальнейшую эксплуатацию административного здания	
Плотность застройки	Высокая	
Право на участок	Аренда (Договор аренды земельного участка № 6-414 от 29.12.2003 г., Дополнительное соглашение № 6 к договору аренды земельного участка от 29.12.2003 г.)	
Доступность транспортных коммуникаций	Обеспечен подъезд общественного и личного транспорта. Имеется парковка. Около 3 мин. ходьбы расположены остановки общественного транспорта.	
Окружающий массив	Окружающий массив – административная, коммерческая, жилая застройка	
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое, административное, коммерческое. Территория благоустроенная.	
Экологические условия	Загрязнение природной среды и почвы – не значительны. При длительном нахождении или проживании на соответствующей территории маловероятное ухудшение здоровья человека. Радиационная обстановка в пределах нормы.	

Природные климатические условия	Климат – резко-континентальный, преобладающее направление ветров северо-западное, зоны затопляемости нет, подземные воды глубоко расположены, природные ресурсы не анализировались. Средняя температура января -14о С, июля +21о С. За год выпадает в среднем 706 мм осадков.
---------------------------------	---

### Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта.

Основные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, указаны в разделе 8.6. отчета.

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

#### 1. Физическое состояние инвентарной единицы, на дату оценки:

Табл. № 10

Код физ. состояния	Оценка Состояния	Характеристика физического состояния	Износ, %
1	<i>Новое</i>	<b>Введенное в эксплуатацию</b> (или еще не эксплуатировавшееся)	<b>0 – 20</b>
2	Хорошее	Не требующее ремонта, либо прошедшее капитальный ремонт и полностью готовое к эксплуатации	20 – 30
3	Нормальное	Рабочее, но требующее ремонта, который возможно отсрочить на неопределенный срок.	30 – 50
4	Удовлетворительное	Эксплуатирующееся, но требующее капитального ремонта	60 – 70
5	Неудовлетворительное	Объект, не эксплуатируется вследствие необходимости проведения капитального ремонта, либо повреждения, либо требующее списания/утилизации	80
6	Разрушен	Объект не пригоден к эксплуатации и восстановление экономически не целесообразно. Подлежит списанию и утилизации.	90

#### 2. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ: развитой рынок – не активный

Рыночная ситуация на момент оценки по аналогичным объектам		
Спрос превышает предложение: нет	Предложения выше спроса: <b>Превышение предложения над спросом</b>	Равновесный спрос и предложения: нет

#### 3. Ценовые факторы (факторы, влияющие на спрос и предложение):

По мнению оценщика, наличие политических, социальных и экологических факторов оказывают влияние на потенциальных инвесторов и арендаторов. Факторы, влияющие на спрос на аналогичные объекты, представленные ниже, связаны, в основном, с уровнем доходность бизнеса и граждан (потенциальных потребителей)

Величина (стоимость) арендной платы характеризует меру удобства или выгоды от занятия предлагаемых помещений под конкретный вид деятельности (или сервитут) по сравнению с удобствами или выгодами от аренды других помещений.

Стоимость нежилых помещений и арендной ставки (платы за услуги по предоставлению права пользования нежилыми помещениями) складываются в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на аналогичные помещения формируются под влиянием многочисленных факторов.

Факторы:

- экономические факторы - зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в стране, регионе. На величину спроса и предложений оказывают влияние: затраты на производство строительных работ по возведению аналогичных объектов, число объектов строительства аналогичных зданий, доступность внешних источников финансирования, величина доходов и цен, издержки, связанные с ведением бизнеса, качество и месторасположение зданий /помещений/, затраты на освоение под определенный вид деятельности, налоги с продаж.
- факторы, отражающие физические характеристики помещений и физические характеристики здания, наличие и влияние окружающих объектов городской среды (местоположения), планировка помещений с целью устройства удобной и эффективной логистики планируемых осуществлять на данных площадях, условий пользования арендными помещениями.
- факторы, обусловленные государственным регулированием рынка аренды (недвижимости, уровень его развития и того вида деятельности, под который планируются использовать арендуемые помещения, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций).
- демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи, уровень занятости населения и т.д.

Другие характеристики, кроме тех, что представлены и описаны в разделе, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не установлены.

### **Информация о текущем использовании объекта оценки.**

1. По данным осмотра и заказчика, объект оценки, по состоянию на дату определения стоимости, используются по назначению.

2. При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы Фонда

- на дату подготовки отчета объект оценки сдается в аренду по договору № 1/261015 от 26.10.2015 г. между ООО «ЮНИТ – КОМ» (арендатор) и ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост» (арендодатель)

*Примечание: в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.*

### **События, произошедшие в период рассматриваемых дат.**

Между датами, на которые представлены документы, характеризующие техническое состояние объекта, датой оценки (22.06.2016 г.) и датой подготовки отчета, в состоянии объекта оценки не произошло каких-либо событий и фактов, которые, привели к изменению его состояния и качества, которое не соответствовало бы описанному в представленных документах.

## **8.7. Характеристика среды и местоположения объекта**



Рис. № 5. Свердловская область на карте России.

**Федеральный округ:** Уральский. **Экономический район:** Уральский.

**Площадь:** 194,3 тыс. кв. км.

**Население:** Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 4 327 472 чел. (2015). Плотность населения — 22.21 чел./км<sup>2</sup> (2013), что почти втрое выше среднего по РФ (8.38). Население на 01.01.2016 г., всего: 4 330 006 чел., в том числе: городское население — 3 658 043 (84.48 %).

**Районов:** 30. **Городов:** 47. **Гор. районов:** 12. **ПГТ:** 26. **Код ОКАТО:** 65. **Автокод(ы):** 66 96

**Расположение:** На Урале - крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю, и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь, тыс. кв. км: 194 800. **Административный центр** Екатеринбург

**География:** Занимает в основном восточные склоны Среднего и Северного Урала и прилегающую окраину Западно-Сибирской равнины (Зауралье). На юго-западе - увалисто-холмистое и слабо всхолмленное Предуралье (части Уфимского плато и Сылвинского кряжа). Высота до 1569 (г. Конжаковский Камень)

**Климат:** Континентальный. Зима холодная, продолжительная. Средняя температура января на равнинах Зауралья от -20С на севере до -15С на юге. Лето умеренно тёплое, на юго-востоке жаркое, средняя температура июля от +16С на севере до +19С на юго-востоке. Осадков от 350 мм в год на юго-востоке до 500 мм на севере и 600 мм в горах. Vegetационный период 130 дней.

**Экосистема:** область расположена в зонах средней и южной тайги, а также смешанных лесов. Почвы преимущественно подзолистые, подзолисто- и торфяно-болотные, дерново-подзолистые. В горной части преобладает темнохвойная тайга (гл.обр. ель). На севере Зауралья - сосновые леса, по низинам - еловая тайга с примесью кедра, южнее - полоса осиново-берёзовых лесов и травяных сосновых боров. В Предуралье - острова лесостепи и широколиственные леса. Леса занимают 61% территории области. В Свердловской области сохранились белка, куница, заяц-беляк, лисица, лось и др. Из птиц - глухарь, рябчик, белая куропатка, тетерев и др. На территории области - национальный парк Припышминские боры, Висимский заповедник, заповедник Денежкин Камень.

**Экономика.** Ведущие отрасли - чёрная (12% российского проката чёрных металлов и 13% стали) и цветная (гл.обр. производство меди, алюминия, никеля) металлургия, машиностроение (горно-шахтное и металлургическое оборудование, турбины, кормоуборочные комбайны, большегрузные вагоны, генераторы, высоковольтная аппаратура, компрессоры, башенные краны, металлорежущие станки, оборудование для химической, лесной и деревообрабатывающей промышленности, значительно производство продукции военного назначения - авиационная оптика, ракетные комплексы, танки и др., товары народного потребления - стиральные машины, радиоаппаратура, пылесосы, кухонные комбайны и др.)

Область располагает значительными промышленными фондами, поэтому ее возможности по экономическому восстановлению после кризиса весьма высоки. Это пятый по численности населения регион, производящий почти 100% титана, 40% меди и 17% стальных труб в стране.

Средняя плотность железных дорог на территории региона превышает общероссийскую в 3,6 раза, по автомобильным дорогам – трёхкратная разница.

*Источник: сайт «Свердловская область»*

**ЕКАТЕРИНБУРГ**, основанный в 1723 году, находится в центральной части Евразийского материка, на границе Европы и Азии, в срединной части Уральского хребта.

**Город** расположен на восточном склоне Уральских гор, в пойме реки Исеть (приток Тобола), в западной части муниципального образования проходит граница между европейской и восточной частями России. Екатеринбург занимает площадь 491 квадратный километр. Расстояние до Москвы — 1667 километров. Расстояние до Владивостока — 7635 километров. Разница во времени с Москвой + 2 часа.

**Климат:** умеренно континентальный с характерной резкой изменчивостью погодных условий, хорошо выраженными сезонами года. Средняя температура января — 16° С, а средняя температура июля + 18° С. Уральские горы, несмотря на их незначительную высоту, преграждают путь массам воздуха, поступающим с запада, из европейской части России. В результате Средний Урал оказывается открытым для вторжения холодного арктического воздуха и сильно выхолаженного континентального воздуха Западно-Сибирской равнины. А с юга сюда беспрепятственно проникают теплые воздушные массы Прикаспия и пустынь Средней Азии. Поэтому для Екатеринбурга и характерны резкие колебания температур и формирование погодных аномалий: зимой — от суровых морозов до оттепелей, летом от жары выше +30° С до холодов и дождей.

Город делится на 7 административных районов: Ленинский (район расположения объекта оценки); Чкаловский; Железнодорожный; Орджоникидзевский; Кировский; Верх-Исетский; Октябрьский.

Екатеринбург — важный промышленный центр (металлургия, лёгкая промышленность, пищевая, полиграфическая промышленность, тяжёлое машиностроение, военная и химическая промышленность), является крупнейшим культурным и образовательным центром Урала.

Екатеринбург — крупный железнодорожный узел (северный ход Транссибирской магистрали на Пермь и Тюмень, линии на Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган, Тавду). В городе находится управление Свердловской железной дороги и Дорожный центр управления перевозками (ДЦУП) Свердловской магистрали. Станция Свердловск-Сортировочный считается одной из крупнейших на сети железных дорог.

Крупные магистрали соединяют Екатеринбург с такими городами, как Пермь, Тюмень, Челябинск. В городе расположен один из крупнейших в России железнодорожных узлов, 2 аэропорта. «Кольцово» имеет статус аэропорта международного значения. Внутри города существуют широкие сети автобусного, трамвайного, троллейбусного передвижения, функционирует метрополитен.

Шоссейные дороги на Челябинск, Пермь, Серов, Ирбит, Тюмень, Курган, Полевской, Красноуфимск. Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной автостанции. Проектируется новый автовокзальный комплекс в районе строящейся станции метро «Ботаническая», который со временем заменит существующий Южный автовокзал.

Авиационное сообщение осуществляется через международный аэропорт «Кольцово», а также через аэропорт «Уктус», где обслуживаются местные линии и чартерные рейсы «деловой» авиации.

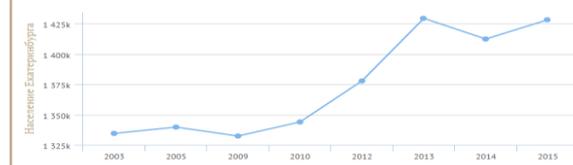
Екатеринбург – крупнейший региональный кредитно-финансовый и сервисный центр Урала. Екатеринбургская фондовая биржа занимает третье место в стране по объёму совершаемых сделок. В торгах Уральской региональной валютной биржи участвует более 50 банков. Пять банков Екатеринбурга имеют лицензии на операции с драгоценными металлами. Кредитно-финансовые институты города активно участвуют в формировании рыночной экономики. Значителен их вклад в развитие экономических связей с зарубежными странами. Географическое положение города открывает широкие перспективы для взаимодействия Запада и Востока.

Население. В условиях Российской Федерации общая численность населения в городе во многом определяет уровень развития города, его финансовые возможности. Екатеринбург является одним из самых крупных городов в стране.

Высок уровень миграции. В основном рост числа прибывших наблюдается за счет миграции из населенных пунктов Свердловской, Челябинской, Тюменской областей, ХМАО, ЯНАО. Кроме того, в пределах Свердловской городской агломерации отмечается активная маятниковая миграция. Многие жители близлежащих городов ежедневно приезжают на работу в Екатеринбург, а вечером возвращаются обратно. Данная категория населения в будущем будет оказывать значительное влияние на рынок недвижимости. Они уже участвуют в создании потребительских потоков и формирование спроса на рынке офисов, а в недалеком будущем составят значительную группу населения, формирующую спрос на рынке жилья.

Данные федеральной службы государственной статистики. Официальный сайт службы Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) - количество жителей города = 1 428 262 чел. (2015 г.)

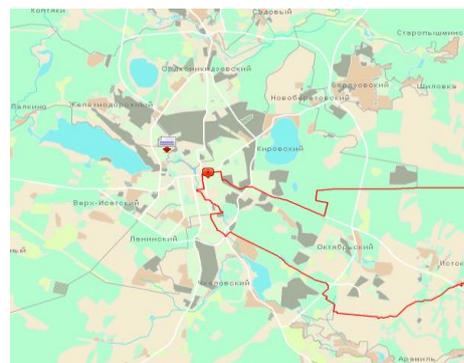
График изменения численности населения Екатеринбурга:



Распределение населения по полу: 56% - женщины, 44% - мужчины. Распределение населения по районам: Верх-Исетский - 15%, Железнодорожный - 10%, Кировский - 16%, Ленинский - 12%, Октябрьский - 10%, Орджоникидзевский - 21%, Чкаловский - 16%.

**Октябрьский район** г. Екатеринбурга занимает территорию 17,6 тыс.га. В его состав входит 7 отдаленных поселений: пос. Кольцово, Исток, Малый Исток, микрорайоны «Компрессорный», «Синие камни», Птицефабрика, Юг Центра (район Пивзавода). Район имеет благоприятное транспортно – географическое положение.

Отличительными особенностями района являются: большая протяженность территории – 35 километров вдоль транспортных магистралей. Протяженность дорог областного значения составляет 154,7 км., наиболее значимые из них – новая трасса аэропорт Кольцово – Центр, новый Сибирский тракт, старый Сибирский тракт. Наличие отдаленных изолированных территорий: Центральный, Парковый, Александровский, Компрессорный, Синие камни, Чапаевский, Исток, Пивзавод, Птицефабрика.



Рекреационно- географическое положение района, наличие обширных парковых и лесопарковых массивов (ЦПКиО им. Маяковского, лесопарки Лесоводов России, Карасье – Озерский, Санаторный, Мало – Истокский), занимающих площадь 2540 гектаров, водоемов (23,9 га), благоприятно для летнего и зимнего отдыха, ландшафтного туризма.

Экономический комплекс Октябрьского района многопрофильный, базируется на развитии отраслей оборонной, пищевой, перерабатывающей промышленности, неметаллоемкого машиностроения, растение и птицеводство, транспорта, связи, производства стройматериалов. Наиболее крупные предприятия: ПО «Уральский оптико- механический завод», АО «Пневмостроймашина» АО «Уральский компрессорный завод», АО «Конфи», концерн «Калина», АО «Алкона», АО «Екатеринбургский комбинат хлебопродуктов», ГП «Птицефабрика Свердловская», ОПХ «Исток», АО «Аэропорт Кольцово» - воздушные транспортные ворота г. Екатеринбурга.

В общем объеме промышленного производства г. Екатеринбурга на долю предприятий Октябрьского района приходится 23% продукции, из них наибольший объем – до 60% продукция концерна «Калина» и АО «Конфи».

В районе расположены уникальные объекты культуры: Екатеринбургский театр оперы и балета России, театр кукол, ГП библиотека им. Белинского, Дом кино, киностудия, Свердловский областной радиотелевизионный передающий центр, Зоопарк, ЦПКиО им. Маяковского, учреждения образования ассоциированные члены ЮНЕСКО – лицей искусств им. Дягилева, УрГУ, УГЛТА. В настоящий момент на территории района действуют 4 храма (Крестовоздвиженский мужской монастырь, Свято – Никольский приход, Свято – Пантелеймоновский приход, Свято – Троицкий кафедральный собор).

### Центральный микрорайон

В центральной части Екатеринбурга великолепно развита инфраструктура. Здесь сосредоточено большое количество аптек, поликлиник, библиотек, есть Главпочтамт. Вы можете выбрать для своего ребенка престижную школу или специализированную гимназию, отдать малыша в ближайший детский сад. Здесь же есть старейшие институты города: УРГСХ, УРГУ, УРГАХА.

Центр – деловая часть города. Здесь расположилась Администрация Екатеринбурга, много офисных зданий и бизнес-центров, непрерывно ходят автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутное такси в любую часть города, работает. В связи с огромным количеством транспорта, дороги перегружены, возникают пробки, воздух загазован, озеленения недостаточно.

Центр – историческая часть города, является объектом заботы городских властей. Бережное отношение к памятникам истории и культуры сохраняет уникальность старого Екатеринбурга. При этом, на месте старого и ветхого жилья возводятся современные здания по индивидуальным проектам, которые включают благоустройство территорий и развитие инфраструктуры сервиса и услуг.

### Информация по месту расположения объекта оценки

Табл. № 11

Адрес (местоположение) объекта:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64
Местность:	В соответствии с проектом застройки участок улиц Декабристов – Розы Люксембург, представляет собой сформировавшийся городской квартал с плотной жилой и нежилой застройкой с развитой транспортной инфраструктурой. Нежилая застройка представляет собой административные, торговые здания и здания и помещения общепита, Жилая застройка представлена в основном домами средней этажности, помещения первых этажей, как правило, на «красной» линии, отведены под заведения торговли и общепита.
Состояние территории	Береговая зона, благоустроенная территория, с местами точечной

Адрес (местоположение) объекта:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64
	застройки
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры:	Больше плотная, чем средняя плотность застройки с нежилыми и жилыми объектами недвижимости, инфраструктура района развитая, в том числе транспортная
Преобладающая застройка :	Административная, коммерческая
Престижность и привлекательность района	Хорошая
Городская инфраструктура	Развитая
в том числе: транспортная инфраструктура, расстояние от остановок транспорта:	Маршрутный автобус, троллейбус, трамвай в пределах пешеходной доступности
Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность – расстояние до дороги, не менее, м.	Подъезд легкового и грузового автомобильного транспорта к оцениваемому объекту организован со стороны улицы Большакова, а также улицы Декабристов
Объекты соц. инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (не более 500м)	Магазины, объекты бытового обслуживания, деловые центры, школа и т.п.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность имущества:	Отсутствуют факторы, нарушающие технологические и экологические показатели безопасной эксплуатации участка. Присутствуют объекты, повышающие привлекательность района как центра торговли, отдыха, размещения офисов.
Основные улицы района расположения объекта:	ул. Розы Люксембург, ул. Декабристов
Состояние прилегающей территории:	Удовлетворительное
Наличие вблизи объектов промышленности: смог, грязь, шум	Нет, значительная транспортная нагрузка

**Вывод:** Развитая транспортная инфраструктура, расположенность в центральной части города, реализация проектов строительства общественно-деловых объектов, жилых домов повышенной комфортности, повышают привлекательность района и делают район востребованным для размещения объектов коммерческой недвижимости.

## 9. Анализ рынка (экономической среды) объекта оценки

### 9.1. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

#### Мировая экономика

В мировой экономике в 2015 году наблюдалось улучшение экономической ситуации в некоторых странах, тогда как другие, особенно страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны, оказались в стесненном положении из-за падения цен на биржевые товары и ужесточения финансовых условий.

Состояние мировой экономики сегодня находится в опасной фазе. Финансовые потрясения, происходящие в европейских странах, частично повлияли на экономику развивающихся стран, а также затронули и другие государства, обладающие более высокими уровнями доходов и до недавнего времени остававшиеся незатронутыми.

Такое разрастание кризисных ситуаций, повлияло на повышение во многих мировых регионах стоимости заимствований, что привело к резкому сокращению притока капитала в развивающиеся страны и падению индексов на рынках фондов.

Темпы роста экономического развития целого ряда стран, таких как ЮАР, Индия, Турция, Бразилия, Россия и др. значительно снизились, в результате чего, даже несмотря на усиленную экономическую японскую и американскую активность – рост мировой торговли, а, следовательно, и экономики резко замедлился.

**Прогноз развития мировой экономики на 2016, 2017 годы**, сделанный специалистами «Morgan Stanley» указывает – в ближайшее время подобная ситуация будет только усугубляться.

В докладе отмечено снижение мирового ВВП в последующих двух годах с 3,9% до 3,4%. Но, при этом экономика Китая по прогнозам «Morgan Stanley» должна вырасти почти на 7%. Европейский экономический спад, а также замедление развития экономики в развивающихся странах в ближайшее время могут друг друга усугубить, что станет причиной еще более слабого

экономического показателя и усложнения условий по восстановлению доверительных отношений участников мирового рынка.

Также аналитики отмечают, что среднесрочные проблемы, касающиеся высокого уровня задолженности и при этом медленными темпами развития экономики в других государствах, имеющих высокие уровни доходов, до сих пор остаются не решенными и могут стать причиной возникновения факторов, которые станут толчком для внезапных и очень неблагоприятных экономических потрясений, что может привести к очередному кризису.

Причиной этого кризиса, может стать исчерпание возможностей существующей модели роста экономики по причине постоянного роста долгов. На данный момент государственные долги многих крупных постиндустриальных стран уже является ощутимым бременем, а это основной фактор риска в целом для всей мировой экономики. По данной причине, в этот раз, основные неприятности могут прийти именно с рынка долгов.

<http://infofx.ru/ekonomika-i-rynok/prognoz-razvitiya-mirovoj-ekonomiki-na-2016-2017-gody/>

### **В России**

Согласно новому аналитическому докладу Всемирного Банка о состоянии и перспективах мировой экономики, представленному во вторник в Вашингтоне, ВБ ожидает в нынешнем году сокращения ВВП РФ на 1,2%, а в будущем году — роста на 1,4%. Еще через год рост должен ускориться до 1,8%.

В апреле Банк предполагал, что Россию в этом году ожидает экономический спад в пределах до 1,9%, а в 2017 году — рост до 1,1%.

При этом отмечается, что российская экономика «проходит через сложный период корректировки», и спад еще не завершен.

В то же время появились признаки того, что в некоторых секторах низшая точка пройдена. Промышленное производство в апреле в сравнении с этим же месяцем прошлого года выросло на 0,5%, причем это уже второй месяц роста подряд после примерно годичного пребывания «на минусовой территории». А индекс закупщиков услуг в апреле составил 54,2 против 52 за предыдущий месяц.

Последний показатель широко используется в международных организациях. Закупщиков товаров и услуг опрашивают, собираются ли они в ближайшем месяце увеличивать или уменьшать закупки. Если индекс больше 50, это считается хорошей предпосылкой для экономического роста.

Наблюдается определенная стабилизация рубля, улучшается инфляционная динамика. Ожидается возвращения России к умеренному росту в 2017–18 годах, в среднем на 1,6% за год — отмечает представитель банка.

На «динамике роста» отчасти отражаются последствия иностранных санкций и «корректировка» финансово-бюджетной политики, включая 10-процентное сокращение бюджетных расходов в России.

В целом, ВБ снизил прогноз по темпам роста мировой экономики на текущий год до 2,4% против 2,9%, называвшихся в январе.

<https://news.mail.ru/economics/26041092/?frommail=1>

## **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2016 ГОДА**

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами.

Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %).

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.). Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3ac5f9d8>

## В регионе

Свердловская область по экономико-географическому делению входит в состав Уральского экономического района и находится на пересечении важнейших транспортных путей между Востоком и Западом России.

По материалам сайтов: <http://econom.midural.ru>, <http://www.sverdln.gks.ru>

## Социально - экономическое развитие Свердловской области в 2016 г.

### Промышленность

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее – Свердловскстат), **в январе 2016 года** в действующих ценах составил **126,0 млрд. рублей**, или **101,3%** к уровню января 2015 года, в том числе по видам деятельности:

добыча полезных ископаемых – 3,8 млрд. рублей, или 99,6% к уровню января 2015 года, обрабатывающие производства – 104,0 млрд. рублей, или 98,3%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 18,2 млрд. рублей, или 118,8%.

**В обрабатывающих производствах наблюдается рост** объема отгруженной продукции предприятиями по производству транспортных средств и оборудования – в 1,6 раза к уровню января 2015 года, химического производства – на 19,2%, производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 14,4%, производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 6,0%.

**Индекс промышленного производства** в январе 2016 года составил 125,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

По видам деятельности **индексы производства** в январе 2016 года к уровню января 2015 года составили:

- добыча полезных ископаемых – 130,0%,
- обрабатывающие производства – 128,9%,
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 111,3%.

**В январе 2016 года** по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года **рост** промышленного производства отмечен:

- в производстве машин и оборудования – в 2,3 раза,
- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – в 1,4 раза,
- в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 8,5%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 4,8%,
- в химическом производстве – на 1,2%,
- производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 0,6%.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе 2016 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию** жилые дома общей площадью 85,5 тыс. кв. метров, или 28% к уровню января 2015 года.

**Индивидуальными застройщиками** построено 54,2% введенного жилья (46,4 тыс. кв. метров), или 32,2% к уровню января 2015 года.

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в январе 2016 года составил 5,3 млрд. рублей, или 92,2% к уровню января 2015 года в сопоставимых ценах.

#### **Транспорт**

**Грузооборот автомобильного транспорта** в январе 2016 года составил 248,4 млн. тонно-км, или 107,9% к уровню января 2015 года.

**Автомобильным транспортом** в январе 2016 года **перевезено** 2,1 млн. тонн грузов, что на 6,3% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

#### **Сельское хозяйство**

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2016 года увеличился на **1,7%** по сравнению с уровнем января 2015 года в сопоставимых ценах.

В январе 2016 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство **мяса скота и птицы** на убой (в живом весе) на 11% к уровню января 2015 года, производство **яиц** - на 5,7%, производство молока - на 0,6%.

#### **Потребительский рынок**

**Оборот розничной торговли** в Свердловской области за январь 2016 года составил, по данным Свердловскстата, **80,3 млрд. рублей**, что на 9,3% в сопоставимых ценах ниже уровня соответствующего периода 2015 года.

**Оборот общественного питания** в январе 2016 года сложился в сумме **3,9 млрд. рублей**, что на 16,9% в сопоставимых ценах ниже уровня января 2015 года.

#### **Рынок труда**

**Численность безработных**, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2016 года составила 35061 человек (на 01.02.2015 – 27732 человека).

**Уровень регистрируемой безработицы** на 01 февраля 2016 года 1,54 процента (на 01.02.2015 – 1,2 процента).

### **Перспективы развития области**

Долгосрочное развитие экономики Свердловской области в значительной мере будут определяться мировыми тенденциями. Несмотря на то, что они относительно благоприятны, в долгосрочной перспективе повышается роль демографического барьера роста. Так, согласно прогнозу, численность населения Свердловской области будет расти до 2024 года включительно, затем будет отмечаться постепенное снижение численности населения в силу естественных причин. При этом до 2017 года будет увеличиваться численность детей младших возрастов, в период до 2020 года - численность

детей 6-7 лет. А численность трудоспособного населения в нашем регионе будет сокращаться во всем рассматриваемом периоде.

Так, согласно прогнозу, численность населения Свердловской области будет расти до 2024 года включительно, затем будет отмечаться постепенное снижение численности населения в силу естественных причин. А численность трудоспособного населения в нашем регионе сократится с 2 млн 746 тысяч человек в 2012 году до 2 млн 140 тысяч человек в 2030 году.

Также было отмечено, что основным вариантом прогнозирования социально-экономического развития региона станет инновационный вариант, который предусматривает, в том числе, увеличение производительности труда, модернизация промышленного комплекса, замедление темпов роста сырьевого комплекса.

В 2014-2016 гг. в Свердловской области, по предварительным прогнозным оценкам, сохранится сложившаяся положительная динамика индекса промышленного производства: 106,5%-107,5% в год. В обрабатывающих производствах соответственно 107%-108%. Такая динамика в обрабатывающих производствах будет обусловлена опережающими темпами роста в машиностроительном секторе, а начиная с 2015 года - в металлургии.

Развитие машиностроительных производств Свердловской области будет направлено на расширение внутреннего и внешнего рынков машиностроительной продукции и стимулирование инвестиционных и инновационных процессов в машиностроении. Ожидается завершение крупных инвестиционных проектов, в том числе подписание контракта с РЖД. Потенциально высоким ожидается спрос на металлопродукцию для железнодорожного транспорта, в том числе на рельсы и рельсовые скрепления для высокоскоростных магистралей.

В долгосрочной перспективе 2017-2030 гг. объемы промышленного производства будут прирастать в среднем на 5,7% в год. Исходя из складывающихся тенденций (В 2015 году ВРП Свердловской области ожидается на уровне 1,7 трлн рублей. К 2017 году ВРП превысит 2 трлн рублей), объем инвестиций в экономику области в 2015 году составил 20% ВРП. Объем инвестиций в экономику Свердловской области к 2018 году увеличится до 27% от валового регионального продукта (ВРП).

Фонд начисленной заработной платы работников в прогнозируемом периоде будет, по оценкам экономистов, увеличиваться в среднем на 11,4-13,8% в год.

Прогнозируемое динамичное развитие экономики может быть обеспечено в долгосрочной перспективе только за счет реализации активной государственной политики правительством Свердловской области уже сегодня предпринимаются беспрецедентные шаги в этом направлении.

Подробности: <http://www.regnum.ru/news/economy/1666495.html#ixzz2tpxZuegL>  
Источник: EKB Realty <http://www.malls.ru/rus/analytics/48787.shtml>

**Заключение:** анализ представленных данных и показателей позволяют сделать вывод о том, что в область и город развиваются, существуют условия для развития предпринимательства и бизнеса. Хотя ситуация в экономике под воздействием санкций и общих мировых неблагоприятных условий снижает динамику показателей. Программа замещения импорта и «опора на собственные силы» внушает оптимизм на пути развития и роста показателей.

## 9.2. Сегмент рынка офисной недвижимости объекта оценки

Принадлежность к рынку определяется тем, что объект оценки является объектом офисной недвижимости.

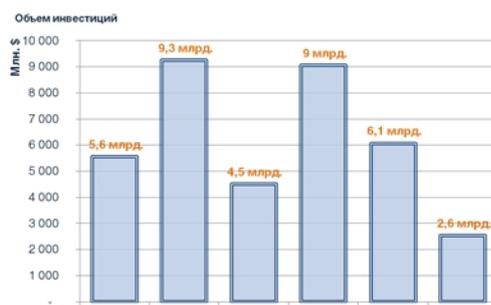
### Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2015 году

По данным S.A. Ricci, по предварительным подсчетам объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил всего 2,6 млрд рублей. Это минимальный показатель вложений в недвижимость России за последние 5 лет. По сравнению с 2013 годом объем инвестиций снизился более чем в 3 раза, по сравнению с 2014 годом – более, чем в два раза.

Рынок недвижимости вслед за экономикой РФ находится в фазе рецессии, - комментирует Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. - Инвестиционный рынок коммерческой недвижимости в 2015 году показал низкую активность. Несоответствие запросов инвесторов и планов собственников привело к тому, что игроки рынка взяли паузу и временно отложили принятие решения по сделкам. В 2016 г. мы ожидаем сохранения объема инвестиций на уровне \$2,5-3 млрд. Низкие темпы развития и нестабильность экономики дают возможность инвестору приобрести качественные объекты недвижимости с ориентиром на перспективу, когда показатели рынка недвижимости восстановятся. Интерес со стороны азиатских компаний к российскому рынку

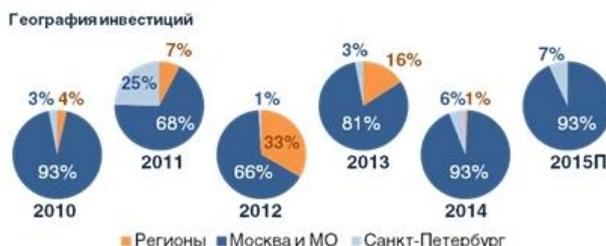
недвижимости, который мы наблюдаем сегодня, в 2016 году может перерасти в заключенные сделки».

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году



Интерес инвесторов в 2015 году был сосредоточен на коммерческой недвижимости Москвы и Московской области. Инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга формировались за счет сделок на рынке офисной недвижимости. Региональная недвижимость потеряла привлекательность для инвесторов ввиду возросших рисков.

Объем инвестиций в недвижимость России по регионам



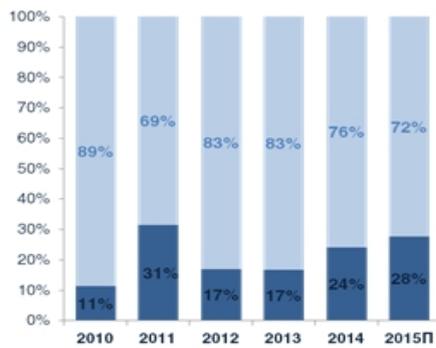
Наибольшее количество инвестиций по итогам 2015 г. традиционно привлек офисный сегмент. Однако в 2015 г. наблюдалось более дифференцированное распределение вложений по сегментам недвижимости.

Структура инвестиций по сегментам коммерческой недвижимости



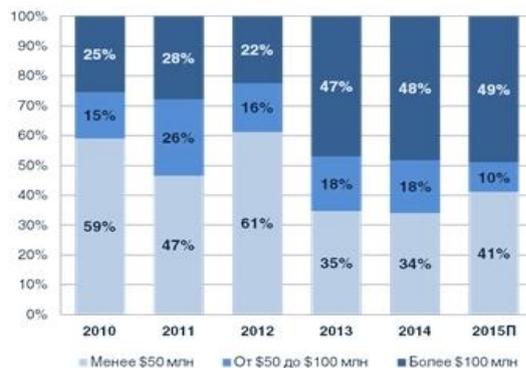
В 2015 году наблюдалась высокая активность иностранных инвесторов: впервые за 4 года более четверти вложенных инвестиций пришлось на долю европейских и американских инвесторов.

Доля российских и иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость

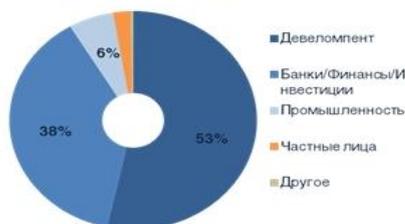


Средний размер сделки уменьшился на 37% - с \$115 млн в 2014 году до \$72 млн в 2015 году. Доля сделок с крупными объектами (более 30 000 кв.м) уменьшилась на 7 процентных пунктов: 42% в 2014 году до 31% в 2015 году. На рынке увеличилась доля сделок с более дешевыми активами.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по размеру сделок



Структура инвестиций по профилю и виду деятельности компаний-инвесторов



Инвестиционные вложения в офисный сегмент рынка недвижимости, по данным S.A. Ricci, в 2015 году составили почти \$ 863 млн. Бизнес-центры в текущих условиях являются наиболее привлекательным активом. Вложения в офисные объекты составили 70% инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, и 33% инвестиций – в недвижимость Москвы.

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в складскую недвижимость увеличились по сравнению с прошлым годом и составили \$447 млн. Инвесторы в 2015 г. проявляли интерес к крупным качественным объектам. На рынке Московского региона вложения в складские объекты составили 20%.

Инвестиции в складскую недвижимость



В торговую недвижимость в 2015 году было вложено \$ 584 млн. Это на 20% больше объема инвестиций в данный сегмент в 2014 года. Крупные сделки совершались как с готовыми объектами (галерея «Модный сезон», ТЦ «Солнечный рай»), так и со строящимися («Рига Молл», «Фаворит», «Метромолл»).



<http://zдание.info/2393/2467/news/6128>

## Обзор рынка офисной недвижимости (г. Екатеринбург на 01.01.2016 г.)

### Динамика развития рынка

Всего на 2015 годы был запланирован ввод строй 13 офисных центров общей арендной площадью (GLA) более 100 тыс. кв. м. При этом, не все девелоперы вывели на рынок свои объекты. Фактически во втором полугодии 2015 года был открыт только один офисный центр – «Маршал» (GVA ≈7,7 тыс. кв. м). Ранее в 2015 году было открыто еще два офисных центра – БЦ на ул. Бажова, 33 (GVA ≈7,5 тыс. кв. м) и офисное здание на территории БК «Квартал» (GVA ≈10,7 тыс. кв. м).

Сроки сдачи остальных офисных центров были перенесены на 2016 год. Из них высокую степень готовности имеют БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈45 тыс. кв. м), «Эльбрус» (GVA ≈15 тыс. кв. м), 2 оч. «Делового дома на Архирейской» (GVA ≈7 тыс. кв. м), «FM» (GVA ≈17,3 тыс. кв. м) и ряд других менее крупных объектов. Также в 2016 году должно состояться открытие БЦ компании «Олимпс» на ул. Metallургов (GVA ≈18 тыс. кв. м).

Также нужно отметить, что строительство некоторых ранее запланированных к сдаче в эксплуатацию объектов (например, «Карнеол», «Бриг» и др.) заморожено или ведется низкими темпами, не позволяющими рассчитывать на их ввод в 2016 году.

Динамику развития рынка офисных центров Екатеринбурга по высококлассным объектам («А», «В+», «В») хорошо характеризует график на рис. 1. На нем по данным Администрации Екатеринбурга учтены, преимущественно, объекты нового строительства общей площадью (GVA) от 5 тыс. кв. м (на рынке кроме этого имеется значительное количество устаревших офисных площадей, введенных в строй до 2000 года).

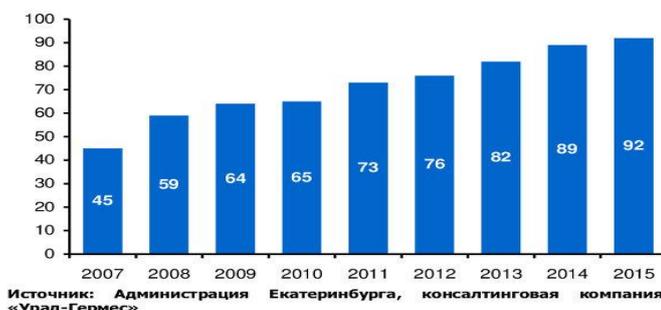


Рис. 6. Динамика роста количества зданий офисных центров в Екатеринбурге, ед.

Из рис. 6 видно, что рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли ≈11% в год. Однако в 2015 году под воздействием кризиса количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до ≈3% в год.

Активное развитие рынка было связано также с тем, что офисный рынок в последние годы многими воспринимался как инвестиционно привлекательный инструмент для вложения финансовых средств. Это привело к экстенсивному росту рынка и появлению концептуально непроработанных проектов. На данном рынке, в отличие, например, от рынка торговых центров, работает значительное количество недостаточно профессиональных компаний, которые считали, что для успеха БЦ достаточно разработать его проект (без особой концептуальной проработки и маркетинга), построить и продать (сдать в аренду). В кризис ранее малозаметные концептуальные недостатки таких БЦ стали носить явный характер, что сразу сказалось на уровне конкурентоспособности этих объектов и

привело к длительному заселению их арендаторами, повышению уровня вакантных площадей и необходимости снижения арендных ставок.

Представляет интерес оценить уровень развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга по сравнительному показателю обеспеченности офисными площадями ряда крупных городов Европы и России (см. рис. 7).

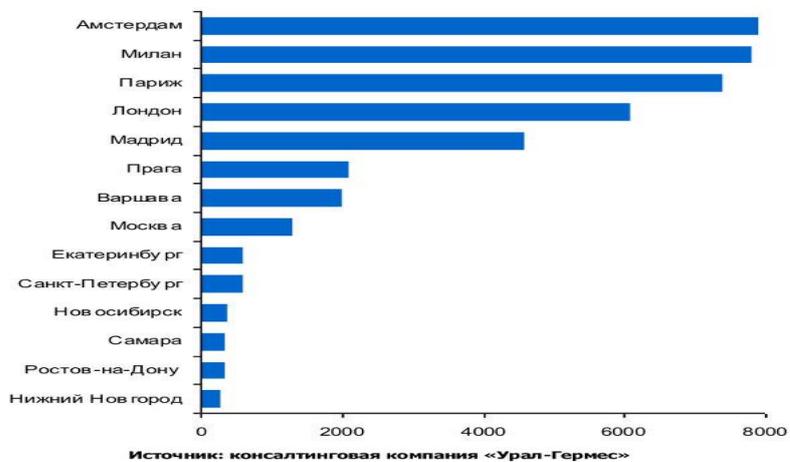


Рис.7. Обеспеченность городов России и Европы офисными площадями, кв.м. на 1000 жителей.

Из рис. 7 видно, что Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (сравнивать эти города можно, используя коэффициент мультипликации). Если же анализировать спектр российских городов, то следует отметить, что отставание Екатеринбурга от Москвы носит вполне закономерный характер (данная ситуация обусловлена централизацией российской экономики). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 600 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

По классам, согласно оценкам консалтинговой компании «Урал-Гермес», рынок офисных центров Екатеринбурга сегментируется следующим образом (см. рис. 7).

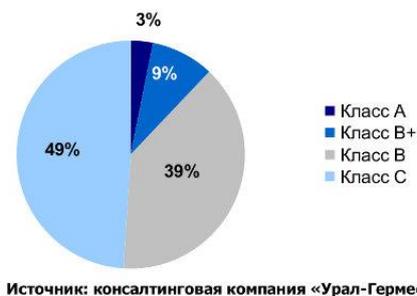


Рис. 8. Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.07.2015 г., %

Из рис. 8 видно, что в Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» (≈49%), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет ≈3%, на бизнес-центры класса «В+» приходится ≈9%, доля офисных центров класса «В» находится на уровне ≈39%.

При этом наиболее активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» – все запущенные в эксплуатацию в 2015 году, а также запланированные к открытию в 2016 году офисные центры относятся к данным классам.

Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса «А», и для которых важен статус объекта, в Екатеринбурге ограниченное количество.

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода).

По географическому признаку рынок офисных центров Екатеринбурга наиболее развит в центральных районах города, которые для данного типа недвижимости всегда будут наиболее привлекательны. Тем не менее, количество свободных участков земли в центре Екатеринбурга ограничено, а стоимость их достаточно высока. Поэтому в ближайшие несколько лет развитие офисов в центральной части города будет происходить преимущественно за счет участков, исчерпавших свои ресурсы (промзоны, ветхое жилье и т.д.) и за счет освоения районов расширенного центра Екатеринбурга. Рынок бэк-офисов получит развитие в зоне Срединного транспортного кольца. В перспективе начнет развиваться рынок офисных центров в новых жилых районах (Академический, Солнечный и др.).

#### Арендные ставки, доля вакантных площадей

В Екатеринбурге в течение II полугодия 2015 года арендные ставки на качественные офисные площади продолжили свое падение, которое составило в среднем 5-15% в зависимости от класса (в некоторых объектах может достигать 20% и более).

В условиях ухудшения экономической ситуации и ослабления уровня платежеспособности многие компании-арендаторы стараются минимизировать свои расходы на аренду, преимущественно, за счет ухудшения качества и уменьшения площадных характеристик офисов.

Снижение ставок аренды уже начало приводить к тому, что даже компании, имеющие стабильное положение и хорошие доходы не торопятся покупать подходящие офисные площади в собственность (офисы стали не интересны как инвестиционный ресурс).

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.01.2016 представлены на рис. 9.

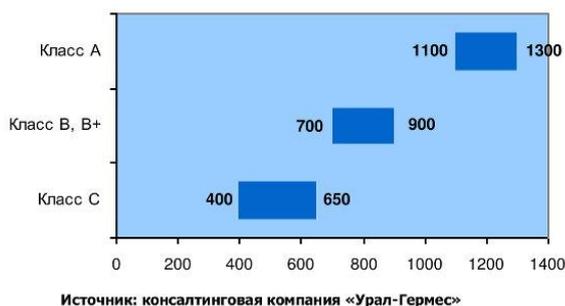
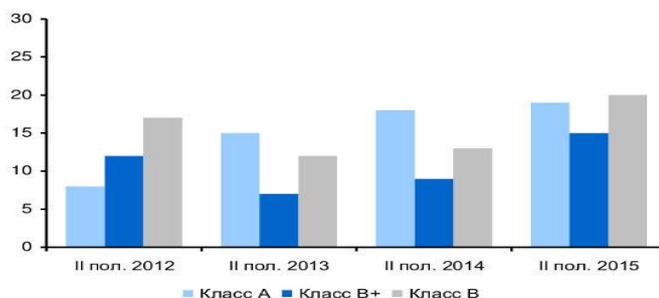


Рис. 9. Диапазон средних арендных ставок в офисных центрах различных классов, руб./кв. м/мес. (включая НДС)

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах в течение II полугодия 2015 также существенно увеличился (см. рис. 5). В зависимости от класса увеличение составило от 2% до 7%. Таким образом, на 01.01.2016 в офисных центрах класса А средний уровень вакантных площадей составляет ≈19%, класса В+ ≈15%, класса В ≈20%. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 40% и более.

Нужно отметить, что рынок офисной недвижимости наиболее подвержен влиянию кризиса, поскольку основу арендаторов офисных и бизнес-центров составляют мелкие и средние компании, наиболее чувствительные к негативным тенденциям в экономике. Кроме того, оптимизируют затраты и крупные компании. Также в «тучные» годы на рынке работало достаточно большое количество неэффективных компаний (часто посредников), арендовавших площади в БЦ. С ухудшением экономической ситуации такие компании, как правило, закрываются первыми, оставляя вакантными прежде арендуемые площади.



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Рис. 10. Доля вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга различных классов, %

### Тенденции и особенности развития рынка

Среди тенденций, действующих на рынке офисных центров Екатеринбурга, можно отметить следующие:

- обострение конкурентной обстановки на рынке и связанная с этим качественная дифференциация объектов;
- активное выставление девелоперами на продажу целых офисных центров и отдельных офисных площадей в них;
- повышение значимости сервисов и инфраструктуры, создающих комфортную среду для арендаторов (финансовые, деловые, бытовые, оздоровительные услуги, предприятия торговли, общепит и т.д.);
- усиление концептуализации и брендинга офисных центров;
- активизация использования технологий маркетинга и стратегий реконцепции;
- повышение значимости обеспеченности парковочными местами в общей конкурентоспособности офисных центров;
- перспективное развитие офисных центров на базе многофункциональных зданий;
- смещение вектора развития офисных центров к районам расширенного центра, перспективное развитие сегмента back-office;
- возрастание ориентации УК офисных центров на потребности арендатора;
- постепенное перераспределение рынка УК в пользу крупных операторов;
- использование инноваций в строительных технологиях, используемых материалах, инженерных и зеленых (экологичных) технологиях.

Обострение конкурентной обстановки на рынке усилило дифференциацию офисных центров и бизнес-центров (потребитель имеет хороший выбор) в пользу наиболее качественных, концептуально интересных, имеющих развитый спектр дополнительных услуг, включая уникальные.

### Влияние кризиса на развитие рынка

Конкуренция на рынке офисных центров Екатеринбурга достаточно велика, а значительная часть вводимых в строй новых площадей офисных центров остается невостребованной (заселение идет крайне медленно), арендные ставки имеют устойчивый тренд на понижение.

Всего в Екатеринбурге свыше 1,2 млн. квадратных метров офисных помещений в бизнес-центрах. По изначальным планам в Екатеринбурге в 2016 году должны были достроить 6 бизнес-центров: деловой центр "Центр-Офис" по улице Бажова, 33а в Кировском районе, деловой центр "Эльбрус" по улице Старых Большевиков в Орджоникидзевском районе, "Карнеол" по улице Гоголя, 23 в Ленинском районе, новый деловой центр по улице Чапаева, деловой центр на Энгельса – Белинского и деловой центр "Проспект" на Ленина, 8. Плюс БЦ Демидов, который остался с 2015 года, так что перевалить планку в 100 бизнес-центров Екатеринбург теоретически сможет уже в 2016 году.



Такова объективная реальность - сегмент **офисной недвижимости сейчас "депрессивный"** – было много запланировано деловых центров, и девелоперы, которые занимались этим, в них "увязли", а выйти из проектов нельзя, потому что нужно возвращать кредиты банкам, платить проценты, – отмечает заместитель директора по развитию девелоперской компании "Первостроитель" (БЦ "Менделеев", бизнес-комплекс "Универсум"). Ставки аренды действительно упали, и, хотя ряд компаний и строит оптимистичные прогнозы, но больше вероятности - рынок ждет стагнация. Но, даже на "неликвидных" территориях можно "поднять" любой объект – если делать из него хороший продукт, брендировать его и одновременно активно работать со всеми типами арендаторов, идти им навстречу. Хорошо себя показывает работа с "кластерами" – когда один арендатор в итоге приводит другого, другой – третьего и так далее.

Глобальный тренд, который проявится в Екатеринбурге в сфере офисной недвижимости, считают эксперты, это **"приближение работы к дому"**.

В центре достаточно построено коммерческих площадей, и сейчас следует ожидать появления новых классных проектов жилой и деловой застройки, располагающихся не в "большом центре". Перспективный квазиформат – небольшое отдельно стоящее коммерческое здание – офисы плюс торговля плюс услуги – в районах новой жилой застройки, что в свою очередь «оттянет» часть арендаторов и покупателей, тем более что при прочих равных условиях цены на «окраине» ниже.

[http://www.e1.ru/news/spool/news\\_id-441636.html](http://www.e1.ru/news/spool/news_id-441636.html)  
 E1.Недвижимость; Администрация Екатеринбурга.

В существующих экономических условиях девелоперы будут массово пересматривать планы своего развития – замораживать проекты офисных центров на ранних стадиях осуществления, аккумулируя ресурсы для проектов, на завершающих этапах строительства. При этом даже те объекты, которые будут вводиться в строй, рискуют остаться незаполненными. Их владельцам придется демпинговать, ухудшая экономические показатели своего проекта и рискуя не выйти на расчетный срок окупаемости.

Возможное развитие кризиса повлияет и на действующие офисные центры – уровень вакантных площадей в них повысится, а ставки аренды подвергнутся еще большей коррекции. При этом особенно чувствительны к этим изменениям будут объекты с некачественной концепцией, не оптимизированной под потребности рынка.

Таким образом, чтобы избежать подобной неблагоприятной ситуации, девелоперы должны проводить на стадии проектирования или строительства маркетинговую оптимизацию проектов ОЦ (качественно ее выполнить сможет только профессиональный консультант). Она позволит вывести на рынок конкурентоспособный объект, перетянув в него арендаторов с других офисных центров. Хорошо концептуальный офисный центр даже в кризис обязательно найдет своих арендаторов. Повысить конкурентоспособность действующего или уже вводимого в строй объекта можно путем проведения его оперативной частичной реконцепции.

Материал консалтинговой компании "Урал-Гермес".

Статистика E1.Недвижимость показывает, что за год **средний квадратный метр "коммерческой" площади подешевел на 21%** – причём падение оказалось одинаковым и для цен аренды, и для цен продажи.

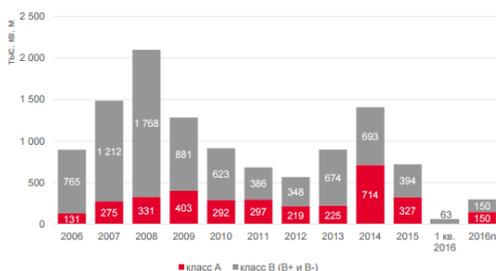


НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ СНИЗИЛАСЬ**

В ближайшие несколько лет объем строительства останется на стабильно низком уровне.

**ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КЛАССАМ**



В 1 квартале 2016 года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса А. Все 63 тыс. кв. м - это бизнес-центры класса В расположенные вне центра города. Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилье. По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ожидать скорого ввода их в эксплуатацию не приходится. По итогам года мы ожидаем что офисный рынок прирастет порядка 300 тыс. кв. м качественных помещений. Абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**КАЖДЫЙ ПЯТЫЙ КВАДРАТНЫЙ МЕТР ОФИСОВ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВАКАНТЕН**

Такая ситуация сохранится до конца года.

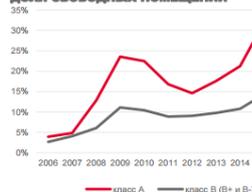
**19,3**  
%  
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 1 КВ. 2016 ГОДА

**3,1**  
млн кв. м  
ПЛОЩАДЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

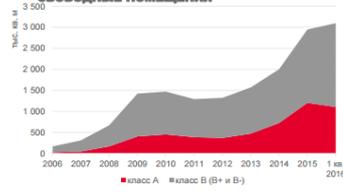
С начала ухудшения экономической ситуации уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличился каждый месяц. В конце 2015 года средний показатель по классам А и В вплотную приблизился к 20% и его рост остановился. Такие показатели были зафиксированы впервые в истории московского рынка офисной недвижимости.

Учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, мы ожидаем сохранения уровня индекса близкого к текущему на протяжении всего 2016 года и не ожидаем значительного увеличения объемов вакантных помещений в следующем году. Однако значительного снижения уровня вакансий в ближайшие 2-3 года скорее всего не произойдет.

**ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**



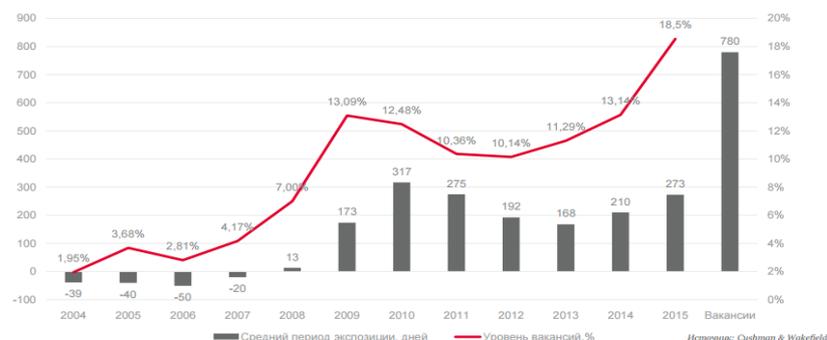
**СВОБОДНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**



Источник: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**НЕКОТОРЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ИЩУТ РЕЗИДЕНТОВ БОЛЕЕ 3 ЛЕТ**



Источник: Cushman & Wakefield

**Перспективы рынка офисной недвижимости соответствующего сегмента**

По официальным данным в 2016 г. в Екатеринбурге станет больше на 4 бизнес-центра, однако аналитики ждут ввода, по меньшей мере, десятка объектов. При этом поглощение площадей на рынке — нулевое.

Как сообщили ДК.RU в городском комитете по организации бытового обслуживания населения, на этот год к вводу заявлены четыре бизнес-центра. Речь о долгострое «Карнеол» на ул. Горького (19-этажка построена на 70% и выставлена на продажу), 16-этажном офиснике на ул. Новгородцевой от «Уралэнергостройкомплекса», БЦ «Эльбрус» на Эльмаше (14 этажей, 9,2 тыс. кв. м.) — эти объекты будут соответствовать классу В. Плюс должен быть сдан офисник «Маршал» класса В+, расположенный на ул. Шейнкмана (7,7 тыс. кв. м.)

Вместе с тем эксперты рынка убеждены, что новых БЦ в Екатеринбурге в этом году будет в два раза больше. Так, по словам аналитиков Уральской палаты недвижимости, можно прогнозировать ввод БЦ «Демидов» (47,5 тыс. кв. м. на ул. Бориса Ельцина, второй очереди «Делового дома на Архиерейской» (7,7 тыс. кв. м. на ул. Чапаева, 4 и 8 этажей), Делового Дома Урал на ул. Луначарского, так называемой второй очереди БЦ «Вознесенский» на ул. Тургенева, а также офисника на ул. Metallургов от девелопера «Олимпс» (17,5 тыс. кв. м., 5 этажей) и четырехэтажного БЦ AUROOM, что на пересечении ул. Декабристов и Чапаева.



Несколько этих объектов соседствуют с памятниками архитектуры.

Так, AUROOM строится рядом с домом Афониных. Ранее на площадке планировалось возвести БЦ «Чапаев Плаза», который был бы более масштабным, однако от этого проекта было решено отказаться. Также с памятником работает «Деловой дом на Архьерейской»: часть второй очереди БЦ — четырехэтажное здание в виде исторического особняка, построенного в период с 1830 г. по 1859 г. в стиле классического классицизма. Офисник на ул. Тургенева ранее был домом мещанина Крылова и представлял историческую и культурную ценность.

В целом ситуация на рынке коммерческой недвижимости города, по словам экспертов, совсем не радужная. Ключевой для этого рынка показатель — объем поглощения площадей — снижается, и процесс этот стартовал достаточно давно. Как отмечали ранее **аналитики УПН**, нулевое поглощение в офисном сегменте — реальность текущего рынка.

Второй важный показатель — объем качественного фонда, он в городе продолжает расти, и рынок эксперты называют в целом насыщенным и перешедшим к качественной конкуренции. В сегменте бизнес-центров вакантных помещений будет все больше, считают аналитики. Все просто: число компаний, работающих в Екатеринбурге, сокращается аж с 2012 г., а офисный фонд все растет. При этом арендные ставки падают по всем сегментам коммерческой недвижимости.

### Рынок бизнес-центров насытился



По мнению, Генерального директора АН «УРАЛ-ЭСТЭЙТ» - для текущего состояния экономики и бизнеса обеспеченности города офисами, вполне достаточно, и даже есть задел свободных площадей на случай начала роста спроса на этом рынке.

<http://www.link.ural.ru/articles/servisy-dlya-statej/statya/rynok-vedvizhimosti-ekaterinburga-2015>

### Предложения по продаже офисной недвижимости в микрорайоне «Центр»

Табл. № 9

№	Расположение	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./м2
1	Екатеринбург, Центр, Свердлова 6	офисное	1200	37500
2	Екатеринбург, Центр, Добролюбова 10	офисное	2289	21844
3	Екатеринбург, Центр, С.Морозовой 190	офисное	1340	42537
4	Екатеринбург, Центр, Красноармейская 10	офисное	1495	45485
5	Екатеринбург, Центр, Жукова 5	офисное	1569	43977
6	Екатеринбург, Центр, Луначарского 185	офисное	1501	56629
7	Екатеринбург, Центр, Жукова 5	офисное	1320	65000
8	Екатеринбург, Центр, Большакова 61	офисное	1394	65014
9	Екатеринбург, Центр, Бажова 70	офисное	1000	120000
10	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д	офисное	1029	131195
11	Екатеринбург, Центр, Малышева 3	офисное	1441	96461
12	Екатеринбург, Центр, Радищева 33	офисное	1792	82600
13	Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 19	офисное	2093	71667
14	Екатеринбург, Центр, Радищева 33	офисное	2870	70789
15	Екатеринбург, Центр, Красноармейская 78/б	офисное	4143	75000
16	Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 64	офисное	11580	38860
17	Екатеринбург, Центр, Декабристов 20	офисное	12056	65000
18	Екатеринбург, Центр, 8 Марта 51	офисное	6601	140324

Результат анализа - стоимость 1 м2 объектов офисного назначения

Минимальное значение, рублей	21844
Максимальное значение, рублей	140324
Среднее значение, рублей	70549

**Предложения по аренде площадей офисной недвижимости в микрорайоне «Центр»**

Табл. № 10

№	Расположение	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м в мес., руб.
1	Екатеринбург, Центр, Малышева 12/б	офисное	700	370
2	Екатеринбург, Центр, Добролюбова 16	офисное	788	350
3	Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 77/а	офисное	815	436
4	Екатеринбург, Центр, Первомайская 15	офисное	795	600
5	Екатеринбург, Центр, Р.Люксембург 64	офисное	772	650
6	Екатеринбург, Центр, А.Валека 13	офисное	876	600
7	Екатеринбург, Центр, Шейнкмана 10	офисное	1000	600
8	Екатеринбург, Центр, Белинского 61	офисное	730	822
9	Екатеринбург, Центр, Антона Валека 13	офисное	1000	650
10	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44	офисное	705	1000
11	Екатеринбург, Центр, Энгельса 36	офисное	1174	640
12	Екатеринбург, Центр, Куйбышева 44/д	офисное	1000	900
13	Екатеринбург, Центр, Малышева 3	офисное	1441	650
14	Екатеринбург, Центр, Энгельса 36	офисное	1182	800
15	Екатеринбург, Центр, К.Цеткин 4	офисное	1500	800
16	Екатеринбург, Центр, Тургенева 26/а	офисное	1400	1200

Результат анализа – арендная ставка 1 м<sup>2</sup> руб./мес. объектов офисного назначения.

<i>Минимальное значение, рублей</i>	<i>350</i>
<i>Максимальное значение, рублей</i>	<i>1200</i>
<i>Среднее значение, рублей</i>	<i>692</i>

Распределение ценовых предложений в зависимости от расположения объектов, размера, технического состояния носит неравномерный характер. Ценообразование носит несбалансированный характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики объектов.

**Потребительские предпочтения на рынке**

Спрос на относительно недорогие и качественные объекты коммерческой недвижимости не большого формата для организации торговли и небольшого производства.

Малоактивный спрос на офисные помещения, расположенные во 2 – 3 поясе по причине ухудшения транспортной обстановки в центральных районах города и более дешевого кв.м., при этом более четверти помещений ждут своего арендатора.

**Основные выводы по анализу рынка сегмента рынка, к которому относится фактическое использование оцениваемого объекта**

Следует отметить, что, несмотря на то, что факторы локального рынка говорят об определенной степени дефицита предложения в отдельных сегментах рынка коммерческой недвижимости, макроэкономический фон сегодня остается неблагоприятным. На рынке сохраняется состояние неопределенности и «нервозности», а основные его показатели, влияющие на спрос, стагнируют или снижаются. На этом фоне высока вероятность того, что динамика цен в ближайшей перспективе останется если не отрицательной, то расти не будет. Корректировки в различных сегментах могут составить до -10 %.

**Вывод:** Возврат рынка к положительной динамике и приоритету локальных факторов будет возможен только после нормализации общей ситуации в экономике страны и возобновления поступательного её развития.

Представленный выше анализ по ситуации в экономике, рынку недвижимости позволяют сделать вывод, о том, что объект оценки, рассчитанный на многолетнюю перспективу использования, являясь объектом офисного назначения, будет востребован и его можно, отнести к группе ликвидных объектов.

На текущую дату динамика цен по аналогичным объектам имеет тенденцию к снижению на фоне стагнирующих показателей спроса ("депрессивное" состояние сегмента рынка офисной недвижимости при сокращении числа компаний) и значительным предложением объектов (площадей) офисной недвижимости.

## 10. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ объекта на наиболее эффективное использование является необходимым элементом оценки рыночной стоимости и позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование, соответствующее максимальной его стоимости.

Понятие "Наиболее эффективное использование" соотносится с понятием "Наилучшее и наиболее эффективное использование", изложенным в МСФО № 13 и применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование собственности, которое из всех разумно возможных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Выписка из МСФО № 13 ...

*«... 27. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.*

*28. Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:*

*(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).*

*(б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).*

*(с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании. ...»*

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательное разрешенное использование:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физически возможные варианты использования.**

Физическая осуществимость предполагает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования объекта оценки

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

**Наиболее эффективное использование участка с улучшениями.**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на нижеприведенных четырех критериях.

### Законодательно разрешенное использование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет репрофилировать или ликвидировать (утилизировать) объект.

В настоящее время, текущее использование не нарушает имеющиеся законодательные ограничения, и предполагаемое использование вписывается в законодательную базу настоящего использования.

**Физически возможные варианты использования**

*Использование объекта в качестве жилых помещений* Функциональное назначение объекта оценки - использование в качестве нежилых помещений. Помещения по своему функционалу и обеспечению, санитарным нормам не приспособлены для постоянного проживания. Перепрофилирование помещений для размещения в них жилых помещений физически сложно, экономически нецелесообразно и юридически не разрешимо.

*Использование объекта в качестве торговых площадей.* Для такого использования помещений в качестве торговых необходимы соответствующие разрешения Санитарных служб. Кроме того, перепрофилирование помещений для организации торговой деятельности физически возможно, при определенных материальных и финансовых затратах, но, экономически нецелесообразно учитывая расположение входной группы. Таким образом, использование помещений под торговые площади не является по мнению оценщика, вариантом наилучшего использования.

*Использование объекта в качестве производственных и складских площадей* в здании соответствующей планировкой административной застройке и района расположение объекта (учитывая необходимость мест подъезда для разгрузки/погрузки), санитарные нормы по производственным условиям, а также требования к организации складского хозяйства, эксплуатация помещений в этом качестве с большой вероятностью будет не эффективно и не будет приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

*Использование объекта в качестве офисных (административных) помещений.* Согласно данным технической документации, здание, в котором расположен объект оценки, проектировалось и используется в качестве административного. Административные помещения пользуются устойчивым спросом. Конструктивная схема оцениваемых помещений здания позволяет использовать объект оценки в качестве офисных помещений. Принимая во внимание стоимости и арендные ставки м2 по помещениям офисного назначения, можно сделать вывод о получении максимальной текущей стоимости объекта в качестве офисных (административных).

Оценка размера, проектных характеристик и состояние объекта, техническое состояние объекта позволяет эксплуатировать его по текущему назначению. Существует возможность модернизации.

**Финансово целесообразные и максимально эффективные варианты использования:**

Текущее использование объекта недвижимости обеспечивает доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения обеспечивают доходность землепользования и тем самым создают стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки и вывод, полученный в результате анализа, при условии завершения проекта, приведены в таблице.

Табл. № 13

Варианты функционального Назначения	Офисное	Торговое	Объекты спортивных сооружений	Производственно-складское	Гостиничное
Варианты конструктивных решений					
Разрешенное использование	Да	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Сохранение текущих конструктивных решений	Да	В основном	Нет	Нет	Нет
Ремонт	Нет	Ремонт	Стр-во	Стр-во	Стр-во
Реконструкция	Нет	Да	Стр-во	Стр-во	Стр-во
Снос и новое строительство	Нет	Да	Да	Да	Да
Максимально эффективное	Да	Нет	Нет	Нет	Нет

Табл. № 14

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	Результаты анализа
Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?	По мнению Исполнителя, текущее проектное использование объекта оценки (нежилое помещение, предназначенное для использования в качестве административного /конторского/) является наиболее рациональным и вероятным

Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право на такое использование?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки носить законный характер
Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для иного использования?	По мнению Исполнителя, текущее использование объекта оценки является физически возможным
Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки является финансово осуществимым
Из тех вариантов использования, которые удовлетворяют первым четырем тестам, является ли выбранное НЭИ максимально продуктивным использованием земли	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки является максимально продуктивным
Вывод из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	Проведенный анализ позволил Исполнителю сделать вывод, что принятый вариант НЭИ отвечает целям оценки

**Заключение:** использование объекта оценки в качестве объектов административного /офисного/ назначения, позволяет генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива.

## 11. Методология оценки (МСФО 13)

### 11.1. Методы оценки

**Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.**

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются *рыночный подход*, *затратный подход* и *доходный подход*. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах В5-В11. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Если цена операции представляет собой справедливую стоимость, при первоначальном признании и в последующих периодах, для оценки справедливой стоимости будет использоваться метод оценки, при котором используются ненаблюдаемые исходные данные, такой метод оценки должен быть откалиброван таким образом, чтобы при первоначальном признании результат, полученный при использовании данного метода оценки, равнялся цене операции. Калибровка гарантирует отражение в методе оценки текущих рыночных условий и помогает предприятию определить, необходимо ли корректировать метод оценки (например, актив или обязательство может иметь характеристику, которая не учитывается данным методом оценки). После первоначального признания при оценке справедливой стоимости с использованием метода или методов оценки, при которых используются ненаблюдаемые исходные данные, предприятие должно убедиться в том, что данные методы оценки отражают наблюдаемые рыночные данные (например, цену на аналогичный актив или обязательство) на дату оценки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к

получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (а) развиваются новые рынки;
- (б) становится доступной новая информация;
- (с) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (д) усовершенствуются методы оценки; или
- (е) изменяются рыночные условия.

*Изменения, возникающие в результате изменения метода оценки или его применения, должны отражаться в учете как изменение бухгалтерской оценки в соответствии с МСФО (IAS) 8. Однако раскрытие информации в соответствии с МСФО (IAS) 8 об изменении бухгалтерской оценки не требуется в отношении изменений, возникающих в результате изменения метода оценки или его применения./*

## **Исходные данные для методов оценки**

### Общие принципы

**Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.**

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми для некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты) включают валютные рынки, дилерские рынки, посреднические рынки и рынки "от принципала к принципалу"

Предприятие должно отбирать исходные данные, совместимые с характеристиками актива или обязательства, которые участники рынка учитывали бы при проведении операции с активом или обязательством. В некоторых случаях такие характеристики приводят к применению корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт неконтролирующей доли). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, который не согласуется с единицей учета, принятой в стандарте, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости. Премии или дисконты, которые отражают размер как характеристику пакета акций предприятия (особенно, блокирующий фактор, который корректирует котированную цену актива или обязательства, потому что обычный суточный торговый оборот рынка не достаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, как описано в пункте 80), нежели как характеристику актива или обязательства (например, премия за контроль при оценке справедливой стоимости контролирующей доли), не должны учитываться при оценке справедливой стоимости. Во всех без исключения случаях при наличии на активном рынке котированной цены (то есть *исходные данные 1 Уровня*) на актив или обязательство при оценке справедливой стоимости предприятие должно использовать такую цену без корректировки, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 79.

### Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню; см. пункты 72-90). Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств является правом, но не обязательством.

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

### Иерархия справедливой стоимости

72. Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня (см. пункты 76-90).

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (*исходные данные 3 Уровня*).

73. В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости.

В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом.

Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства.

Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как, расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

74. Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки (см. пункт 61). Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

75. Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Например, если участник рынка учитывал бы влияние ограничения на продажу актива при установлении цены на актив, предприятие корректировало бы котируемую цену с учетом влияния данного ограничения. Если такая котируемая цена представляет собой исходные данные 2 Уровня, а корректировка представляет собой ненаблюдаемые исходные данные, которые являются существенными для оценки в целом, данная оценка относилась бы к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

#### Исходные данные 1 Уровня

76. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

77. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 79.

78. Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- (а) основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства; и
- (б) может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

79. Предприятие должно корректировать исходные данные 1 Уровня только в следующих случаях:

- (а) когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства, предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- (b) когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке "от принципала к принципалу", торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- (c) при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива (см. пункт 39). Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

80. Если предприятие удерживает позицию отдельного актива или обязательства (включая позицию, состоящую из большого количества идентичных активов или обязательств, таких как пакет финансовых инструментов), а актив или обязательство продается на активном рынке, справедливая стоимость данного актива или обязательства должна оцениваться в пределах 1 Уровня в размере суммы, полученной при умножении котируемой цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка не достаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котируемую цену.

#### Исходные данные 2 Уровня

81. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

82. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - (i) ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - (ii) подразумеваемая волатильность; и
  - (iii) кредитные спреды.
- (d) *подтверждаемые рынком исходные данные.*

83. Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (a) состояние или местонахождение актива;
- (b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и
- (c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

84. Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

85. В пункте В35 описывается использование исходных данных 2 Уровня в отношении конкретных активов и обязательств.

#### Исходные данные 3 Уровня

86. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

87. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

88. Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки (например, в том случае, если произошло значительное снижение объема или уровня деятельности относительно обычной деятельности на рынке в отношении данного актива или обязательства, или аналогичных активов или обязательств, и предприятие решило, что цена операции или котируемая цена не представляет справедливую стоимость в соответствии с описанием, предложенным в пунктах В37-В47).

89. Предприятие должно разработать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая не доступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

90. В пункте В36 описывается использование исходных данных 3 Уровня в отношении конкретного актива и обязательства.

## 11.2. Подход к оценке справедливой стоимости

**В2.** Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- (а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета)
- (b) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием)
- (с) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.
- (d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

### Методы оценки

#### Рыночный подход

**В5.** При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

**В6.** Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю.

Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

**В7.** Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

#### Затратный подход

**В8.** При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения)

**В9.** С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

#### Доходный подход

**В10.** При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную).

При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

**В11.** Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости (см. пункты В12-В30);
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (в) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### Методы оценки по приведенной стоимости (а)

**В12.** В пунктах В13-В30 описывается использование методов оценки по приведенной стоимости для оценки справедливой стоимости. В этих пунктах особое внимание уделяется методу корректировки ставки дисконтирования и методу *ожидаемых потоков денежных средств* (ожидаемой приведенной стоимости). Эти пункты не предписывают использование одного конкретного метода оценки по приведенной стоимости и не ограничивают использование методов оценки по приведенной стоимости для определения справедливой стоимости описываемыми методами. Метод оценки по приведенной стоимости, используемый для определения справедливой стоимости, будет зависеть от фактов и обстоятельств, специфических для оцениваемого актива или обязательства (например, наблюдаются ли цены на сопоставимые активы или обязательства на рынке), и наличия достаточных данных.

Компоненты оценки по приведенной стоимости

**В13.** Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (в) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- (г) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- (д) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- (е) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

#### *Общие принципы*

**В14.** Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные в пункте В13. Однако, все следующие ниже общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- (а) Потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
- (б) Для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (в) Для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств.
- (г) Допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств.
- (д) Ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

#### *Риск и неопределенность*

**В15.** Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными.

Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

**В16.** Участники рынка обычно требуют компенсацию (то есть премию за риск) за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Оценка справедливой стоимости должна включать премию за риск, отражающую сумму, которую участники рынка потребовали бы в качестве компенсации за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств. В противном случае оценка не будет достоверно представлять справедливую стоимость. В некоторых случаях определение соответствующей премии за риск может вызывать затруднения. Однако степень трудности сама по себе не является причиной, достаточной для исключения премии за риск.

**В17.** Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, какие корректировки они вносят с учетом риска, и от вида потоков денежных средств, который они используют:

(а) При применении метода корректировки ставки дисконтирования (см. пункты В18-В22) используются откорректированная с учетом риска ставка дисконтирования и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные потоки денежных средств.

(б) При применении 1 метода оценки по ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В25) используются откорректированные с учетом риска ожидаемые потоки денежных средств и безрисковая ставка.

(с) При применении 2 метода оценки по ожидаемой приведенной стоимости (см. пункт В26) используются ожидаемые потоки денежных средств, не откорректированные с учетом риска, и ставка дисконтирования, откорректированная с учетом премии за риск, которую требуют участники рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении метода корректировки ставки дисконтирования.

#### *Метод корректировки ставки дисконтирования*

**В18.** При применении метода корректировки ставки дисконтирования используется один набор потоков денежных средств из диапазона возможных расчетных сумм, предусмотренных договором или обещанных (как в случае с облигацией), или наиболее вероятные потоки денежных средств. Во всех без исключения случаях указанные потоки денежных средств являются условными и зависят от возникновения определенных событий (например, предусмотренные договором или обещанные потоки денежных средств по облигации являются условными и зависят от возникновения случая дефолта со стороны дебитора). Ставка дисконтирования, используемая для метода корректировки ставки дисконтирования, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

**В19.** Метод корректировки ставки дисконтирования требует анализа рыночных данных по сопоставимым активам или обязательствам. Сопоставимость устанавливается путем рассмотрения характера потоков денежных средств (например, предусматриваются ли потоки денежных средств договором или нет, и вероятность того, будут ли они одинаково реагировать на изменения экономических условий), а также других факторов (например, кредитного положения, залогового имущества, сроков, ограничительных условий и ликвидности). В качестве альтернативы, если отдельный сопоставимый актив или обязательство не отражает достоверно риск, присущий потокам денежных средств, связанных с оцениваемым активом или обязательством, можно установить ставку дисконтирования, используя данные по нескольким сопоставимым активам или обязательствам вместе с безрисковой кривой доходности (то есть, используя метод "кумулятивного построения").

### **11.3. Обоснование использование/не использования подхода к оценке.**

#### **Ограничения по возможности использования затратного подхода к оценке**

Традиционно определение стоимости объекта оценки по затратному подходу базируется на сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий или на сметах строительства нового объекта. Однако представленные сборники не отражают специфику конкретного нетипового строительства оцениваемого здания (привязка на территории с рельефом – берег реки и со сложившейся архитектурой сформированной городским пейзажем)

Также принимая во внимание, тот факт что в период кризисных явлений затраты строительства не всегда отражают стоимость (ценность) имущества на рынке.

Поскольку Заказчиком не были представлены сметные расчеты и детализированные финансовые затраты по выполненным работам, Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным в данной работе.

#### **Ограничения по возможности использования доходного подхода.**

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО 1 п. 13, 21)

Метод дисконтирования денежных потоков не может быть использован, поскольку на данном этапе сложно сделать достоверный прогноз положительных денежных потоков поскольку в условиях кризиса арендные ставки отличаются от докризисных показателей и их установка /величина/, может быть продиктована не рыночными условиями, потенциальные арендаторы и собственники «не готовы» реализовывать свои планы, сроки ввода многих объектов, формирующих конкурентную среду, могут отличаться от плановых. Ситуация и сложности, возникшие во всех сегментах рынка недвижимости (как жилой, так и коммерческой), не позволяют участникам рынка полагаться в полной мере на аналитику и строить точные прогнозы о развитии ситуации.

Построение прогнозных моделей денежных потоков в условиях кризисной ситуации в экономике (по некоторым оценкам состояние стагнации – анализ гл. 9 отчета) и ситуации на рынке недвижимости – конкурентность, высокая степень неопределенности и, трудность доказуемости принимаемых моделей, что может свести на нет значимость данного расчета при получении итоговой величины стоимости.

Доходный подход по основаниям правил МСФО.

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы Фонда. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.

Помещения в здании бизнес центра арендуются ООО «ЮНИТ - КОМ» и сдают в субаренду.

Таким образом, с учетом состояния оцениваемого объекта Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в данной работе.

#### **Выбор наиболее приемлемых методов для целей настоящей работы**

Проанализировав возможность применения затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов для расчета справедливой стоимости оцениваемого имущества, обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов, рекомендованных стандартами оценки МСФО, оценщик пришел к выводу, что наиболее адекватным для оценки стоимости объекта недвижимости на дату оценки, является – рыночный (сравнительный) подход.

**Вывод:** для оценки нежилых помещений в эксплуатируемом здании наиболее приемлемым подходом является рыночный (сравнительный) подход.

## 12. Расчет стоимости объекта оценки

При расчете стоимости актива, оценщик исходит из того, что любая операция с активом является операцией на добровольной основе.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости, после анализа возможности использования разных подходов и требований Указание Центрального Банка РФ от 25 августа 2015 года N 3758-У, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается сравнительным подходом, как наиболее подходящим для выполнения поставленной задачи – определение справедливой стоимости.

*Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходящая цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.*

При оценке справедливой стоимости объекта недвижимости, находящегося в операционной аренде, по которой Фонд является арендодателем, условия арендного договора должны быть отражены оценщиком в оценке объекта недвижимости, составляющего активы Фонда. При этом в справедливую стоимость объекта недвижимости не включается предоплата или начисленный за истекший период доход по договору операционной аренды.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

При определении стоимости недвижимости, рыночным (сравнительным) подходом, как наиболее подходящим для выполнения поставленной задачи – определение справедливой стоимости, оценщик использовал исходные данные 2 Уровня.

*Пояснение: исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.*

*Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства.*

*Исходные данные 2 Уровня включают следующее:*

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.*
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.*
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:*
  - (i) ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;*
  - (ii) подразумеваемая волатильность; и*
  - (iii) кредитные спреды.*
- (d) подтверждаемые рынком исходные данные.*

*Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства.*

*Такие факторы включают следующее:*

- (a) состояние или местонахождение актива;*

(b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39);

(c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

### 12.1. Определение физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации

При анализе оцениваемого имущества оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данного объекта. Также следует знать физический износ объекта при сравнении его с объектами аналогами для адекватного сопоставления физико-технических показателей рассматриваемых объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества — проведение специальной строительно-технической экспертизы, осуществляемой специалистами, носителями инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются различные шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке.

#### Метод срока жизни

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа, возможно использовать упрощенную формулу:  $I = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%$ , где:

I – износ, %;

ФЖ – типичный срок физической жизни (период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям - конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п. Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания)

ХВ – хронологический возраст (период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки)



Рис. 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

<http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/22.html>

Срок эксплуатации помещений принимается по сроку эксплуатации здания - И = 3%

### 12.2. Рыночный (сравнительный) подход

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения), оценщик рассматривает характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования, руководствуясь принципом МСФО № 13 «... Метод оценки, применяемый для

оценки справедливой стоимости, должен максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательств ...»

В сравнительном анализе сделок или цен предложений изучаются те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Табл. № 15

<i>Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен</i>	
<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

### **Объем доступных рыночных данных.**

При использовании данного метода были рассмотрены данные по предложениям к продаже подобных объектов из открытых источников: сайт Уральской Палаты Недвижимости <http://upn.ru/>, сайт Екатеринбург Он-Лайн <http://www.e1.ru>, печатных изд. «Есть вариант», «Недвижимость» и др.

### **Правило отбора объектов для проведения расчетов.**

Оценщик осуществлял выбор объектов-аналогов исходя из расположения (микрорайон «Центр»), класса объекта в соответствии с классификацией Гильдий Управляющих и Девелоперов (класс В), наличие объектов для продажи на дату оценки.

При сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, оценщик использовал следующие элементы сравнения (ФСО № 7):

- 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;
- 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 характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

**Обоснование использования в расчетах части доступных оценщику объектов-аналогов.**

При анализе объявлений о покупке - продаже офисной недвижимости Оценщиком было выявлено, что данный сегмент рынка недвижимости стабильный, коррекция цен происходит в основном по причине приведения цен к рыночным условиям.

При большом числе предложений оценщиком были выявлены четыре предложения о продаже объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, представленные в табл. № 16.

Объекты офисного назначения, расположенные в микрорайоне «Центр» по адресам:

1. г. Екатеринбург, ул. Малышева, 28.
2. г. Екатеринбург, Луначарского, 81.
3. г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 77.
4. г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 72.

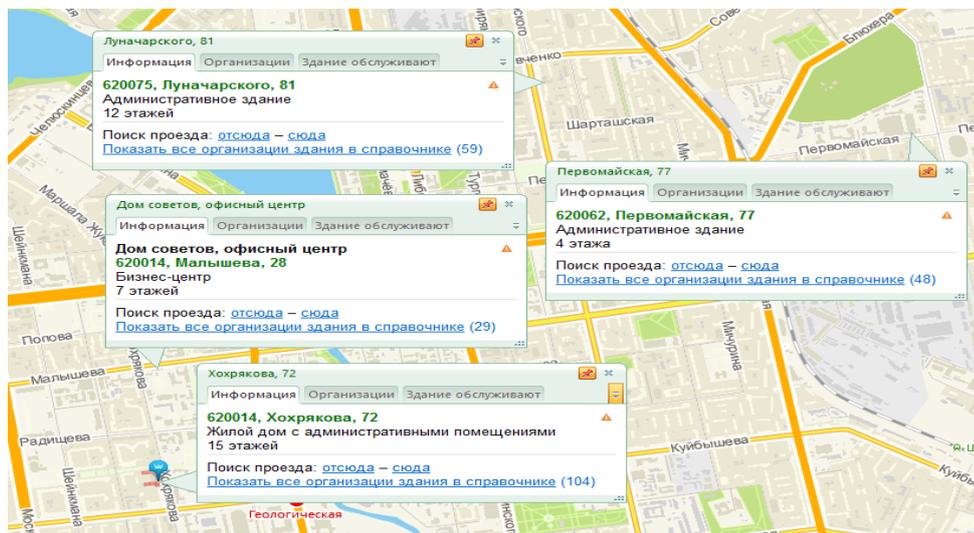


Рис. № 11. Расположение объектов-аналогов на фрагменте карты г. Екатеринбург (Источник информации: Справочная система 2ГИС©)

Объекты-аналоги офисных помещений на рынке недвижимости:

Табл. № 16

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Наименование:	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади
Город	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Микрорайон	Центр	Центр	Центр	Центр
Адрес	ул. Малышева, 28	ул. Луначарского, д.	ул. Первомайская,	ул. Хохрякова, 72

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
		81	77	
Передаваемые имущественные права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) этих прав	Нет	нет	нет	нет
Условия финансирования сделки	Оплата будет произведена немедленно и в полном объеме	Оплата будет произведена немедленно и в полном объеме	Оплата будет произведена немедленно и в полном объеме	Оплата будет произведена немедленно и в полном объеме
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Площадь, кв.м.:	557,0	460,0	332,0	212,0
Стоимость объекта	22 000 000р.	20 700 000р.	12 500 000р.	7 500 000р.
Цена 1 кв.м.	<b>39 497р.</b>	<b>45 000р.</b>	<b>37 651р.</b>	<b>35 377р.</b>
Дата предложения:	22.06.2016 г.	22.06.2016 г.	22.06.2016 г.	22.06.2016 г.
Информация о продавце:	Уральское Юридическое Общество, тел. +7 343 370-74-23	Северная Казна, тел. +7 343 319-46-83	АРХ-СТРОЙ, тел. 356-71-56	НОВОСЕЛ ЛУНАЧАР, тел. 384-40-30
Источник информации:	<a href="http://kn.e1.ru/view/24750672/">http://kn.e1.ru/view/24750672/</a>	<a href="http://kn.e1.ru/view/28553173/">http://kn.e1.ru/view/28553173/</a>	<a href="http://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/10046593-133.htm">http://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/10046593-133.htm</a>	<a href="http://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/20878-2399.htm">http://upn.ru/realty_of_fices_sale_info/20878-2399.htm</a>

### 1. *Корректировка на передаваемые имущественные права.*

Поправка вводится при утяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к собственности объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. Данных об обременении прав собственности по объектам аналогам, использованным при расчете стоимости объекта оценки, не выявлено. Корректировка на данный фактор не проводилась

### 2. *Корректировка на условия продажи.*

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по сопоставимым объектам не выявлено. Корректировка на данный фактор не проводилась

### 3. *Корректировка на условия рынка (дату продажи).*

Корректировка на данный фактор не проводилась, поскольку дата оценки близка к дате предложения объектов к продаже.

### 4. *Местоположение.*

Место для строительства бизнес центров выбирают отвечающее определенным (как правило, совпадающим) параметрам при составлении технико-экономического обоснования инвестиционных проектов и маркетинга, требованиям эксплуатантов (УК). Объекты-аналоги расположены в зоне расположения объекта оценки (микрорайон «Центр»), в одном ценовом поясе, и какой-нибудь значимой зависимости цены от расположения оценщиком не обнаружено.

Табл. № 17

Ценовой пояс	Жилые районы Описание (границы улиц, жилые районы) г. Екатеринбург
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Белинского, Большакова

### 5. *Корректировка на размер объекта.*

Поправочный коэффициент на размер объекта учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента может быть рассчитана.

Объект оценки площадью 11579,5 кв.м. Объекты-аналоги имеют площади от 300 кв.м. до 1285 кв.м. Таким образом, необходимо провести корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.

Расчет поправки на размер произведен на основе «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л. А.

Шкала корректировок на площадь по цене предложений бизнес-центров класса А, В представлена ниже в табл. № 18.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А

Объект оценки относится к диапазону более 1000 кв.м.

Объект-аналог №1 относится к диапазону 300-1000 кв.м, следовательно, была применена поправка -5%.

Объект-аналог №2 относится к диапазону 300-1000 кв.м, следовательно, была применена поправка -5%.

Объект-аналог №3 относится к диапазону 300-1000 кв.м, следовательно, была применена поправка -5%.

Объект-аналог №4 относится к диапазону 100-300 кв.м, следовательно, была применена поправка -12%.

6. *Корректировка на техническое состояние объекта* не потребовалась в виду полной идентичности состояния оцениваемого и сравниваемых объектов (готовые к эксплуатации объекты).

7. *Корректировка на использование* не проводилась, поскольку объекты оценки и сравнения хоть принадлежат к одному типу использования (объекты офисного назначения).

8. *Корректировок на торг.*

Корректировка проводилась по ставке – 13% (среднее значение диапазона скидок на цены предложений для бизнес-центров класса А, В) для неактивного рынка, учитывая экономическую ситуацию на дату оценки, на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л. А.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартыры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А

Оценщик принял результаты коллективных экспертных оценок, так как они основаны на индивидуальных экспертных оценках Оценщиков, выносящих на базе профессиональных знаний, личного опыта и интуиции собственные суждения относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе.

9. *Корректировка на «НДС».* Предложения по продаже от юридических лиц. Корректировка проводилась по ставке - 18% (минус).

Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок аналогов приведен в таблице:

Табл. № 20

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объекты сравнения				
		Оцениваемый объект	1	2	3	4
Стоимость объекта	руб.		22 000 000	20 700 000	12 500 000	7 500 000
Общая площадь	кв.м.	11 579,50	557	460	332	212
Минус НДС	%		-18%	-18%	-18%	-18%
Цена продажи	руб.		18 644 068	17 542 373	10 593 220	6 355 932
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<b>Корректировки</b>	Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки					
<u>Право собственности</u>		право собственности				
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<u>Условия финансирования</u>		Рыночные				
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<u>Условия продажи</u>			Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<u>Условия рынка (время продажи)</u>						
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<u>Местоположение</u>						
Корректировка	%					
Скорректированная цена	руб.		33 472	38 136	31 907	29 981
<u>Размер</u>						
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-12%
Скорректированная цена	руб.		31 799	36 229	30 312	26 383
<u>На торг</u>						
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена	руб.		27 651	31 503	26 358	22 942
<b>Расчетная цена итого</b>	руб.	27 114	27 651	31 503	26 358	22 942
Весовой коэффициент:		4	1	1	1	1
<b>Итого стоимость объекта:</b>	руб.	<b>313 966 600</b>				

Стоимость объекта оценки с использованием сравнительного подхода составила:

Табл. № 21

Наименование объекта оценки	Стоимость рыночным подходом, руб.
здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579,5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0601033:951	<b>313 966 600</b>

**Результат:** стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием рыночного (сравнительного) подхода, составляет: **313 966 600 рублей.**

Учитывая требования ФСО №1 п. 25, п. 26, а также, согласно ФСО № 7 п. 30, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Оценщик считает, что обозначение границ интервала стоимости по объекту оценки в пределах +/- 10% для предполагаемого использования результата будет корректным.

Средняя стоимость 1м2 оцениваемого объекта недвижимости находится в пределах минимальных и средних величин удельной стоимости аналогичных объектов по рынку (разд. 9.2. отчета)



## 14. Источники, используемые в работе

1. Десмонд Гленн М., Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса. М. 1996. 264 с.
2. Ричард П. Риис Основы оценки бизнеса. Методические материалы консалтинговой группы Blue Marble Partners
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие, Российское общество оценщиков, 1994 г.
4. С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и инноваций М., 1997
5. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург, 1997 г.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Изд-во «Дело», М.-1998 г.
7. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты./под редакцией В.В. Григорьева - М.:ИНФРА-М, 1997.
8. Л.И.Нестеров Новые подходы к оценке национального богатства. Вопросы статистики, 8/1998

### Перечень использованных источников данных для оценки

1. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года)
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями на 17.12.2014 г.)
3. Приложение N 7 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 N 106н
4. Указание Центрального Банка РФ от 25 августа 2015 года N 3758-У
5. Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91 Область применения: "Руководство" предназначено для практического руководства в работе подразделений, занимающихся технической эксплуатацией, надзором и ремонтом производственных зданий и сооружений.
6. Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов строек»
7. Общественные здания административного назначения /СНиП 31-05-2003/ (<http://www.vashdom.ru/snip/3105-03/index-2.htm>)
8. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве».
9. Региональная классификация офисных центров /Утв. общим собранием членов представительства НП «Гильдия управляющих и девелоперов» по г. Екатеринбург и Свердлов. области, протокол от 26.02.2010 и Сертификационной Комиссией ГУД по классификации объектов офисной недвижимости, протокол №08/03-10 от 02.03.2010/
10. Классификация офисных помещений (<http://delovoyimir.biz/ru/articles/view/?did=384>)
11. Периодические издания "Недвижимость", «Есть вариант» и др. Сайты: <http://e-burg.nemoshop.ru>, <http://www.uralarenda.ru>, <http://sverdlovsk.gde.ru>, <http://www.e1.ru>, <http://www.upn.ru>, [www.nedv.info.ru](http://www.nedv.info.ru), [www.fininfo-ural.ru](http://www.fininfo-ural.ru), <http://ekb-resort.ru/base/>, [http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial\\_realestate.htm](http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial_realestate.htm), [www.zarsky-most.ru](http://www.zarsky-most.ru)
12. Предоставленная Заказчиком информация об оцениваемых объектах.

*Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них – периодические издания "Недвижимость", «Есть вариант», а также сайты [www.upn.ru](http://www.upn.ru), [www.dolevka.ru](http://www.dolevka.ru), и др. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.*

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ к отчету

1. Сканы объектов-аналогов
2. Свидетельство 66 АЖ 841560 о государственной регистрации права от 23.12.2014 г.
3. Выдержка Договора аренды земельного участка № 6-414 от 29.12.2003 г.
4. Дополнительное соглашение № 6 к договору аренды земельного участка от 29.12.2003 г. 6-414 от 29 июня 2015 г.
5. Разрешение на строительство № RU 66302000-400/08
6. Выписка из Заключения ОблГосЭкспертиза № 66-3-4-0599-10/09-0338-2 от 14.12.2010 г.
7. Кадастровый паспорт от 06.02.20104 г
8. Заключение о соответствии построенного объекта от 25.10.2013 г.
9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 – 1890 от 12.11.2013 г.
10. Выдержка их договора аренды нежилых помещений от 26.10.2015 г.
11. Копии свидетельства о членстве Оценщика в СРО оценщиков, выписки из реестра СО, страховых полисов Оценщика и исполнителя работ.

*Примечание: в связи с большим объемом и плохим качеством части документов, с полной их версией в электронном виде, можно ознакомиться у заказчика и исполнителя отчета.*

## Скриншоты аналогов

Вариант № 24750672, обновлено 14.06.2016, опубликован 09.06.2015, просмотров — 2 680

[Обратить внимание модератора](#)**Продам офисное помещение**

Екатеринбург, Ленинский район, ул. Малышева, д. 28

Центр

 Площадь 1905 года, 6 мин. пешком**22 000 000 руб.** 39 497 руб. м<sup>2</sup> [Предложить свою цену](#)

торг

**Площадь**557 м<sup>2</sup>**Детали**

Интернет

Да

**Комментарий**

Предлагаем Вашему вниманию помещение общей площадью 557,2 кв.м. по адресу ул.Малышева д.28 . Состоящее из 22 комнат разной площади занимающие весь 5этаж данного офисного здания. Здание располагается в самом центре Екатеринбурга- отличная проходимость, в шаговой доступности станции метро, транспортные артерии, крупнейшие ТЦ, банки, и тд. Все помещения сданы в аренду (готовый арендный бизнес). Возможны различные обмены на жилые помещения - предлагайте.

**Контакты**

Уральское Юридическое Общество

 +7 343 370-74-23

Вариант № 28553173, обновлено 17.06.2016, опубликован 07.12.2015, просмотров — 578

[Обратить внимание модератора](#)

## Продам офисное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, д. 81

Центр

 Динамо, 14 мин. пешком

Ориентир — Луначарского-Шевченко

**20 700 000 руб.** 45 000 руб. м<sup>2</sup> [Предложить свою цену](#)

### Площадь

460 м<sup>2</sup>

### Детали

Год постройки	1989
---------------	------

### Комментарий

Продается офисное помещение в бизнес-центре на Луначарского, 81. Изолированный этаж, состояние помещений хорошее. Стоимость 45 000 руб/кв.м.

### Контакты

**Андрей Николаевич**

 **+7 343 319-46-83** 8-922-109-46-83

 [Попросить о звонке](#)

 [Написать на e-mail](#)

**Центр недвижимости Северная казна**



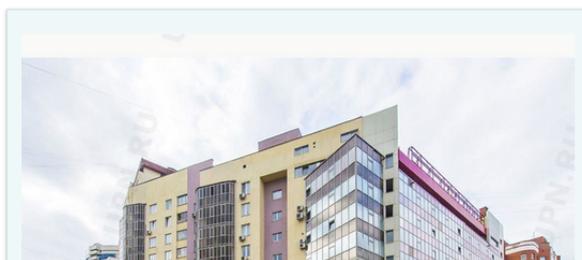
Торгово-офисная недвижимость. Информация об объекте  
Продам офис, Екатеринбург, Центр, Первомайская 77, 12.500.000 руб., ООО "АРХ-Строй"

<a href="#">Распечатать</a> <a href="#">Сообщить о неточности</a> <a href="#">Поделиться</a> <a href="#">B</a> <a href="#">f</a> <a href="#">t</a> <a href="#">g+</a> <a href="#">v</a>	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Первомайская 77 <a href="#">(посмотреть на карте)</a>
Название:	Офисное помещение
Описание:	Бизнес Центр " ГАЛАКТИКА", входная группа ба. Свободная планировка, большой трафик, с ремонтом.
Тип строения:	Помещение в здании
Торговый центр:	БЦ "Галактика"
Планировка:	Коридорно-кабинетная
Общая площадь:	332 кв. м
Этаж:	3
Этажность:	3
Тип парковки:	наземная
Цокольный этаж:	Нет
Мансардный этаж:	Нет
Отдельный вход:	Есть
Количество входов:	2
Действующий:	Да
Стадия:	Готов
Готовый бизнес:	Да
Комментарий:	Торг
Цена:	12.500.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>
Отличный офисный центр в Центре города. район: Администрация кир.района, 911, Оздоровительный центр, фитнес клуб, Налоговая кировского района, УПИ,Суворовское училище военное ит.д	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	АРХ-СТРОЙ (член УПН)
Время работы:	с 10.00 до 19.00
Телефон агента:	(912)2493740
Телефон агентства:	356-71-56, 219-07-95, 213-05-01, 356-71-55, 8-912-2493740
E-Mail:	marinacs@mail.ru

Продам офис, Екатеринбург, Центр, Хохрякова 72, 7.500.000 руб., ООО "АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "НОВОСЁЛ ЦЕНТР"

[формацию об объекте на сайте агентства](#)

<a href="#">Распечатать</a> <a href="#">Сообщить о неточности</a> <a href="#">Поделиться</a> <a href="#">B</a> <a href="#">f</a> <a href="#">t</a> <a href="#">g+</a> <a href="#">v</a>	
Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Хохрякова 72 <a href="#">(посмотреть на карте)</a>
Тип здания:	Жилой дом
Общая площадь:	212 кв. м
Площадь торгового зала:	0 кв. м
Площадь подсобных помещений:	0 кв. м
Этаж:	1
Отдельный вход:	Есть
Стадия:	Готов
Сдача:	- кв. 0 г.
Цена:	7.500.000 руб. <a href="#">Отправить заявку на кредит</a>
Офисное помещение в центре города!!! Имеются три входа с разных сторон дома. Высота потолков-3, полы и стены выравнены, вода и электричество подведены (мощность регулируется) находится в цокольном этаже (окон нет), планировка свободная, система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования есть возможность разделить помещение на несколько отдельных. Документы готовы, звоните, рассмотрим Ваши предложения.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	НОВОСЁЛ ЛУНАЧАР (член УПН)
Время работы:	Будни с 9.00 до 21.00, сб. вс: с 11-00 до 17-00
Телефон агентства:	384-40-30, 328-56-80
WWW:	<a href="http://www.novosel99.pf">http://www.novosel99.pf</a>
E-Mail:	novosel-lun87@mail.ru





# СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 841560

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №718468 серия 66 АЖ от 24.10.2014 г.

**Дата выдачи:** 23.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Соглашение о новации от 03.07.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Царский мост", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 11579.5 кв.м. Этажность: 12. Подземная этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**

Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64

**Кадастровый (или условный) номер:**

66:41:0601033:951

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.09.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/191/2014-319

**Государственный регистратор:**



/Цепелева Е. В. /

66 АЖ 841560



ООО "Юнит-Ком"  
г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург-Декабристов

ДОГОВОР  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 14-Е-414

КОПИЯ

г. Екатеринбург

25.12. 2003 г.

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города Попова Виктора Васильевича, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью "Юнит-Ком", далее - ООО "Юнит-Ком", в лице директора Садчиково Олега Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, во исполнение постановления главы города Екатеринбурга № 785-т от 17.07.2003 года заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду сроком на пятнадцать лет земельный участок площадью 1323 (Одна тысяча триста двадцать три) кв. м, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург-Декабристов, Октябрьского административного района, именуемый в дальнейшем "Участок", под строительство административного здания в соответствии с утвержденным актом выбора и проектом границ по ул. Р. Люксембург-Декабристов.

1.2. Кадастровый номер земельного участка 66:41:0601032:0007.

1.3. Характеристика Участка с перечнем строений, сооружений, расположенных на Участке состояние благоустройства и озеленения территории, наличие объектов социального назначения и мест общего пользования указаны в Приложение №2 «АКТ обследования и передачи в аренду земельного участка», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Категория земель - земли населенной.

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата по настоящему Договору, ее ежегодный размер, условия и сроки внесения определены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15 числа последнего месяца квартала, подлежащего оплате, если иные периодичности и сроки внесения платы не установлены настоящим Договором.

2.3. Годовой размер арендной платы на все последующие годы действия настоящего Договора (Приложение № 1) подлежит ежегодному пересмотру на основании федеральных, областных и городских нормативных актов.

Арендодатель ежегодно направляет (вручает) Арендатору расчет размера арендной платы на новый год, подписанный Арендодателем, который является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

### 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Земельный участок может быть использован в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать Участок строго в соответствии с целями и условиями его предоставления а именно: под строительство административного здания в соответствии с утвержденным актом выбора и проектом границ по ул. Р. Люксембург-Декабристов на основных условиях и в пределах срока действия настоящего Договора.

4.1.2. По истечении срока действия настоящего Договора (п. 9.1) продлить право аренды на новый срок и продлить срок действия настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок исключительно по целевому назначению (п. 1.1) и условиями его предоставления, а именно:

- под строительство административного здания в соответствии с утвержденным актом выбора и проектом границ по ул. Р. Люксембург-Декабристов;

- разработанную в соответствии с архитектурно-планировочным заданием проектную документацию представить в Главархитектуру на согласование в установленном законом порядке в срок до 01.04.2004 года;

- заказать корректуру землеотводных документов для Екатеринбургского союза художников Р и АООТ "Свердловский завод безалкогольных напитков "Тонус";

Дополнительное соглашение № 6  
к договору аренды земельного участка от 29.12.2003 № 6-414  
(регистрационная запись от 22.02.2007 № 66-66-01/014/2007-130)  
с дополнительными соглашениями: № 1 от 05.12.2006, № 2 от 16.02.2009,  
№ 3 от 21.09.2009, № 4 от 16.08.2010, № 5 от 12.07.2012.

город Екатеринбург

« 29 » июня 20 15 года

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) в лице директора департамента земельных отношений Афанасьевой Елены Павловны, действующей на основании приказа Министерства от 27.03.2014 № 1299 именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ» (ОГРН 1027739072613, ИНН 7705394773, КПП 775001001) действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Царский мост», в лице генерального директора Денисовой Виктории Владимировны, действующей на основании устава, (далее - ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией перехода права собственности в пользу ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост», на здание нежилого назначения площадью 11579,5 кв. метров, расположенного по адресу г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 64, (регистрационная запись - от 25.09.2014 № 66-66-01/191/2014-319), внести в договор аренды земельного участка 29.12.2003 № 6-414 (далее — Договор) следующие изменения:

1.1. В преамбуле и по тексту Договора произвести замену лица на стороне арендатора, слова: «Общество с ограниченной ответственностью «Юнит-Ком» в лице директора Чувашова Максима Геннадьевича, действующего на основании Устава (далее - ООО «Юнит-Ком»)» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ» (ОГРН 1027739072613, ИНН 7705394773, КПП 775001001) действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Царский мост», в лице генерального директора Денисовой Виктории Владимировны, действующей на основании устава, (далее - ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост»).»

2. Условия настоящего соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения. Права и обязанности по Договору для ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост» возникают с 25.09.2014 года - момента государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества расположенного на неделимом земельном участке.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 29.12.2003 № 6-414, составлено и подписано в четырех экземплярах равной юридической силы, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

4. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в течение десяти рабочих дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

5. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960/667001001), Адрес: 620219, Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111.



(Е.П. Афанасьева)

М.П.

Арендатор:

ООО УК «ОТКРЫТИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Царский мост»  
Место нахождения и почтовый адрес: 115114, Россия, г. Москва, ул. Летниковская, д. 10, стр. 4.  
ИНН 7705394773 КПП 775001001 ОГРН 1027739072613  
Р/с № 40701810100000000604 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  
кор. счет: 30101810500000000297 БИК: 044583297



(В.В. Денисова)

М.П.

Форма утверждена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной  
ответственностью «Юнит-Ком»  
620028, г. Екатеринбург,  
ул. Татищева, д.92-13

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на строительство № RU 66302000- 400/08

Администрация города Екатеринбурга

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства по проекту «Административное здание по ул. Декабристов-Р.Люксембург в Октябрьском районе г. Екатеринбурга»

административное здание переменной этажности со встроенной подземной автопарковкой (№ 1 по ГП)

Краткие проектные характеристики:

общая площадь объекта – 14599,59 кв. м.

площадь земельного участка – 1323 кв. м.

количество этажей – 7-10 этажей + с подвал + технический этаж

строительный объем – 47387 куб. м., в том числе подземной части – 2934 куб. м.

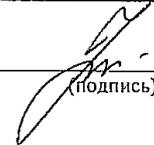
количество пусковых комплексов – 1

Этап строительства – II этап – объект в целом

расположенного по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Розы Люксембург-Декабристов

Срок действия настоящего разрешения – до « 01 » октября 2009 г.

Заместитель Главы Екатеринбурга

  
(подпись)

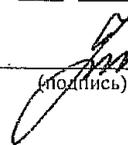
В.П. Крицкий

« 07 » августа 2008 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до « 01 » июля 2010 г.

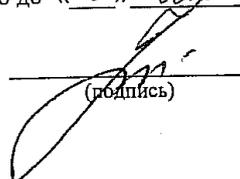
  
Заместитель Главы Екатеринбурга  
« 07 » августа 2009 г.

  
(подпись)

В. П. Крицкий

Действие настоящего разрешения продлено до «30» июня 2011 г.

Заместитель Главы Екатеринбурга

  
(подпись)

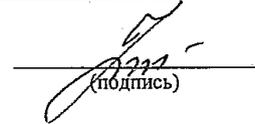
В.П. Крицкий

«13» июня 2010 г.



Действие настоящего разрешения продлено до «30» июня 2012 г.

Заместитель главы Администрации  
города Екатеринбурга

  
(подпись)

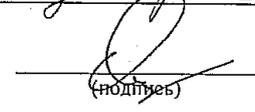
В.П. Крицкий

«15» июня 2011 г.



Действие настоящего разрешения продлено до «30» декабря 2012 г.

Заместитель главы Администрации  
города Екатеринбурга

  
(подпись)

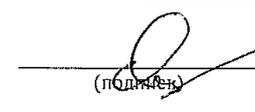
С.П. Мямин

«03» июля 2012 г.



Действие настоящего разрешения продлено до «30» июня 2013 г.

Заместитель главы Администрации  
города Екатеринбурга

  
(подпись)

С.П. Мямин

«28» ноября 2012 г.



## 5. Основные данные проекта и принятые решения.

### 5.1. Общие сведения.

Рабочий проект на строительство административного здания по ул. Р. Люксембург – Декабристов в г. Екатеринбурге (ш. 004-0004-01, 2003-2004 год) был рассмотрен Управлением государственной вневедомственной экспертизы (Облгосэкспертиза) Правительства Свердловской области и рекомендован к утверждению заключением от 20.01.2005 № 03-346.

По информации из письма-обращения ЗАО СК "Астон" (Заказчик) № 1961 "по указанию Главы г. Екатеринбурга было изменено стилистическое решение фасада и уменьшена этажность здания с 8-11-13 этажей (в т. ч. технический) до 8-11 этажей". При этом указано, что "пятно застройки на генплане, планировочные решения этажей и конструктивная схема здания остались без изменения".

В соответствии со справкой об изменениях, внесённых в проектную документацию, подготовленной ЗАО "Институт гражданского проектирования" (проектная организация) и представленной для повторного рассмотрения откорректированной проектной документацией, во все разделы проекта внесены изменения, в том числе связанные с уменьшением этажности, изменением ряда планировочных решений здания, с новыми Техническими условиями противопожарной защиты административного здания № 001-09/30.40.08 от 2008 года, новыми решениями по инженерному оборудованию и выполнением условий заключения Облгосэкспертизы № 03-346.

Так как проектные решения, представленные на рассмотрение государственной экспертизы с сопроводительным письмом № 1961, не соответствуют ранее рассмотренному рабочему проекту, в отношении которого выдано заключение Облгосэкспертизы от 20.01.2005 № 03-346 с рекомендацией к утверждению, то настоящим заключением повторно рассмотрена корректировка проектной документации в полном объёме (по всем разделам).

Согласно письму ЗАО СК "Астон" от 19.03.2010 № 87 на момент подачи документации на повторное рассмотрение экспертизы на объекте выполнены следующие строительные работы: каркас здания, остекление, отделка фасада.

### 5.2. Характеристика участка строительства. Инженерные изыскания.

5.2.1. Участок строительства административного здания расположен в зоне сложившейся исторической застройки, на пересечении ул. Розы Люксембург – ул. Декабристов в г. Екатеринбурге и ограничен: с востока – красной линией ул. Р. Люксембург, с юга – ул. Декабристов, с севера – территорией АООТ "Свердловский завод безалкогольных напитков "Тонус", с запада – набережной р. Исеть. На прилегающем с юго-восточной стороны участке расположено здание-памятник истории и архитектуры – усадьба М.Д. Блохиной.

Участок трассы газопровода для газоснабжения административного здания начинается от точки врезки в газопровод высокого давления Ø159 мм, проходящего между домами № 65 и № 67 по ул. Р. Люксембург. Далее трасса проходит в южном направлении по внутриквартальной территории, затем поворачивает на запад, пересекая ул. Р.Люксембург, и далее на юг до врезки административное здание.

5.2.2. Комплексные инженерные изыскания. Отчёт об инженерно-геодезических изысканиях для РД административного здания по ул. Декабристов – Р. Люксембург в г. Екатеринбурге выполнен

Заключение государственной экспертизы № 66-3-4-0599-10/ 09-0338-2 от 14.12.2010 (на 31 листах)

*Охрана земель, растительного и животного мира.* Мероприятиями по предотвращению загрязнения почв планируется: асфальтирование проездов и площадок, организация поверхностного стока, благоустройство территории – разбивка газонов и цветников. Площадь газонов составляет 167 м<sup>2</sup>. Участок расположен в городской застройке, не нарушает среды обитания редких видов растений, животных и птиц, специальных мероприятий по охране растительного и животного мира не предусмотрено.

*Охрана окружающей среды при обращении с отходами.* Установлены виды отходов, образующихся при эксплуатации проектируемого объекта, классы опасности, коды отходов. Расчёт накопления отходов выполнен в соответствии с постановлением Главы Екатеринбурга от 02.02.2007 № 260 и действующими методическими документами:

№ п/п	Наименование отхода	Код по ФККО	Класс опасности	Количество, т/год
1.	Ртутные лампы, люминесцентные ртутьсодержащие трубки отработанные и брак	353 301 00 13 01 1	I	0,554
2.	Твердые коммунальные отходы (смет с территории)	910 000 00 00 00 0	IV*	14,536
3.	Твердые коммунальные отходы (мусор и смет с территории закрытых автостоянок)	910 000 00 00 00 0	V*	4,480
4.	Пищевые отходы от кухонь и организаций общественного питания несортированные	912 010 01 00 00 5	V	15,305
5.	Мусор от бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)	912 004 00 01 00 4	IV	92,820
6.	Отходы животных жиров	123 004 00 00 00 4	IV	0,252

Примечание:

- коды отходов установлены в соответствии с "Федеральным классификационным каталогом отходов (ФККО)", зарегистрированным в Минюсте РФ от 09.01.2003 №4107;
- для отходов, отнесённых в ФККО к групповым кодам, класс опасности (\*) принят согласно обоснованию ФГУ "ЦЛАТИ по Уральскому ФО" от 19.06.2006 №640.

Способы утилизации и захоронения отходов приняты в соответствии с установленными классами опасности. Для сбора и временного накопления твёрдых бытовых отходов и смёта в здании запроектирована встроенная мусорокамера с установкой 4 контейнеров ёмкостью 1,1 м<sup>3</sup> каждый, с последующим вывозом отходов на полигон ТБО. Отработанные люминесцентные лампы накапливаются в закрытом помещении и передаются на утилизацию специализированным предприятиям.

#### 5.15. Сметная документация.

Сметная документация не рассматривалась – внебюджетные средства финансирования.

#### 5.16. Основные технико-экономические показатели объекта с учётом корректировки (см. л. 4 и. ИГП.92-00-ПЗ, из разделов):

Площадь участка:

- в границах отвода - 1322,95 м<sup>2</sup>
- в границах благоустройства - 3826,0 м<sup>2</sup>

Площадь застройки

- 1276,0 м<sup>2</sup>

Общая площадь здания

- 12419,0 м<sup>2</sup>

Полезная площадь здания

- 10438,0 м<sup>2</sup>

Расчётная площадь здания

- 8150,0 м<sup>2</sup>

Строительный объём, в том числе:

- ниже отм. 0,000 - 44790,0 м<sup>3</sup>
- 2934,0 м<sup>3</sup>

Заключение государственной экспертизы № 66-3-4-0599-10/ 09-0338-2 от 14.12.2010 (на 31 листах)

*Кафе.*

Вместимость	- 50 пос./мест
Общая площадь, в том числе:	- 478,61 м <sup>2</sup>
- площадь обеденного зала	- 138,63 м <sup>2</sup>
Штатная численность работающих	- 20 человек
в максимальную смену	- 14 человек

*Офисные помещения.*

Общая площадь	- 5888,0 м <sup>2</sup>
Численность работающих	- 650 человек

*Встроенная автостоянка.*

Площадь подземной автостоянки	- 821,0 м <sup>2</sup>
Площадь автостоянки на первом этаже	- 536,0 м <sup>2</sup>
Вместимость	- 40 м/мест

*Инженерное обеспечение.*

Годовая выработка тепла котельной	- 3116 Гкал/год
Годовой расход топлива:	
- натурального	- 0,429х10 <sup>6</sup> нм <sup>3</sup> /год
- условного	- 0,489 тыс. тунт/год
Общий расход тепла, в том числе:	- 1,600 МВт (1,375 Гкал/ч)
- на отопление	- 0,449 МВт (0,386 Гкал/ч)
- на вентиляцию	- 0,837 МВт (0,719 Гкал/ч)
- на ГВС	- 0,268 МВт (0,231 Гкал/ч)
- на собственные нужды котельной	- 0,046 МВт (0,039 Гкал/ч)
Водопотребление, в том числе:	- 23,545 м <sup>3</sup> /сут
- горячей воды	- 8,15 м <sup>3</sup> /сут
Водоотведение:	
- бытовая канализация	- 12,02 м <sup>3</sup> /сут
- производственная канализация	- 9,18 м <sup>3</sup> /сут
Расчётная электрическая мощность	- 657,3 кВт
Стоимость строительства	- 165 000,0 тыс. руб. (из письма Заказчика от 08.09.2009 № 1961)
Продолжительность строительства	- 24 мес.

5.17. Проектной документация (корректировка) заверена записью ГИПа о соответствии технических решений, принятых в рабочем проекте, правилам и стандартам, действующим на территории Российской Федерации.

#### 6. Результаты экспертизы, замечания, предложения и рекомендации.

Проектная документация (корректировка) дорабатывалась по замечаниям и предложениям государственной экспертизы, изложенным в отрицательном заключении от 05.02.2010 № 66-3-4-0061-10/09-0338-1.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620142, г. Екатеринбург, ул. Чапаева, 7, телефон (8-343) 295-16-01, факс 295-16-02, e-mail: info@ugsnsso.ru

Утверждено  
приказом начальника Управления

Номер дела 622/07 от 25 октября 2013 года  
Экземпляр № \_\_\_\_\_ № 4717-А

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ  
РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
ТРЕБОВАНИЯМ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ТРЕБОВАНИЯМ  
ОСНАЩЕННОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИБОРАМИ  
УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ**

г. Екатеринбург

25 октября 2013 года

(место составления)

(дата составления)

**Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано**

обществу с ограниченной ответственностью "Юнит-Ком", юридический адрес 620028, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29, офис 16, ИНН 6659072150, ОГРН 1026602969799, генеральный директор Чувашов М. Г.

(наименование застройщика или заказчика, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН почтовые реквизиты, телефон/факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон/факс – для физических лиц)

и подтверждает, что объект капитального строительства «Административное здание переменной этажности со встроенной подземной автопарковкой (№ 1 по ГП)», г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург - ул. Декабристов.

(наименование и адрес объекта капитального строительства)

**основные характеристики объекта капитального строительства:**

№	Название	Значение	Размерность
1	Общая площадь	12 419,0	м <sup>2</sup>
2	Количество этажей	подвал + 8-10-11	эт.
3	Строительный объем	44 790,0	м <sup>3</sup>
4	Вместимость автостоянки	40	м/мест

**Разрешение на строительство**

Разрешение на строительство №RU 66302000-3758 от 26 сентября 2013 года, выдано: Администрацией города Екатеринбурга, срок действия до 31 декабря 2013 года

(номер и дата выдачи, кем выдано, срок действия)

№ 0000834

Заключение экспертизы проектной документации

Заключение государственной экспертизы № 03-346 от 20.01.2005 г.;

Положительное заключение государственной экспертизы № 66-1-4-0485-13/09-0338-3 от 03.09.2013 г

(номер и дата выдачи, кем выдано)

Начало строительства

август 2008 года

(дата начала работ)

Окончание строительства

октябрь 2013 года

(дата окончания работ)

**СООТВЕТСТВУЕТ:** требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов

(указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации)

Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются:

Акт итоговой проверки №30-13/С-9-730 от 25 октября 2013 года, акт приемки законченного строительством объектам от 16.10.2013 г. с приложениями

(номер, дата акта итоговой проверки и пр.)

Подписи лиц проводивших проверку:

ведущий специалист отдела  
строительного надзора за  
объектами соцкультбыта

(должность)



(подпись)

О.В. Перевалова

(расшифровка подписи)

главный специалист отдела  
пожарного надзора

(должность)



(подпись)

М.В. Семёнов

(расшифровка подписи)

главный специалист отдела  
санитарно-эпидемиологического  
надзора

(должность)



(подпись)

М.А. Белозерова

(расшифровка подписи)

Экземпляр заключения получил:



(должность)

(подпись)

К.В. Широков

(расшифровка подписи)

"25" октября 2013г.

доверенность № 7 от 25 октября 2013г.

(заполняется представителем застройщика или заказчика, с указанием реквизитов документа, подтверждающего представительство)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"06" февраля 2014 г. № 66/301/14-47584			
Кадастровый номер:	66:41:0601033:951		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0601033		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Розы Люксембург, д 64	
2	Основная характеристика:	площадь	11579.5 кв.м
		(тип)	(значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	12	1
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Железобетонные, Монолитные	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	534802681.35	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—	
10	Особые отметки:	В Государственном кадастре недвижимости схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке отсутствует.	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКН Росреестра" по Свердловской области	

Инженер II категории Екатеринбургского отдела	Т. А. Христофорова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Форма утверждена постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2005 г № 698

Кому Обществу с ограниченной  
ответственностью «Юнит-Ком»  
620028, г. Екатеринбург,  
ул. Фролова, д.29, оф.16

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000- 1890

Администрация города Екатеринбурга,

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства по проекту «Административное здание по ул. Декабристов-Р.Люксембург в Октябрьском районе г. Екатеринбурга», шифр 004-0004-00-..., 2003, 2004 год, изм. шифр ИГП.92-00-..., 2009 с изм.1, 2 от 2010 года; шифр 18/12-..., 2013 года с изм.1

8-10-11-этажное административное здание со встроенной подземной автостоянкой в уровне подвала и первого этажа

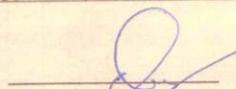
расположенное по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, Октябрьский район, ул. Розы Люксембург, д.64

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	фактически
<b>I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем,	куб. м.	44790,0	43955,0
в том числе подземной части	куб.м.	2934,0	
Общая площадь здания, в том	кв.м.	12419,0	11579,5
Количество зданий	шт.	1	1
<b>II. Нежилые объекты</b>			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.) - автостоянки			
Количество			
Количество посещений			
Вместимость	м/мест		40
<b>Объекты производственного назначения</b>			
Мощность			
Производительность			
Протяженность			
Материалы фундаментов	Монолитный железобетон		
Материалы стен	Блоки БГМ, монолитный железобетон		
Материалы перекрытий	Монолитный железобетон		
Материалы кровли	Наплавляемая рулонная		
<b>III. Объекты жилищного строительства</b>			

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.		
Количество этажей	шт.		
Количество секций	шт.		
Количество квартир (всего)	шт./кв.м.		
В том числе:			
1-комнатные	шт./кв.м		
2-комнатные	шт./кв.м		
3-комнатные	шт./кв.м.		
4-комнатные	шт./кв.м		
более чем 4-комнатные	шт./кв.м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта всего	тыс.руб.		
в том числе СМР	тыс.руб.		

Заместитель главы Администрации  
города Екатеринбурга

  
(подпись) С.П.Мямин  
(расшифровка подписи)

  
М.П. Иванов 2013 г.

---

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/261015**

между

**ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮНИТ-КОМ»**

**(Арендатор)**

**И**

**ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОТКРЫТИЕ»**

**Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Царский мост»**

**(Арендодатель)**

---

**«26» октября 2015 года**

**ДОГОВОР  
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Екатеринбург

«26» октября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОТКРЫТИЕ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Царский мост», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Денисовой Виктории Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Юнит-Ком», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гренца Владимира Антоновича, действующего на основании Устава, и с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

## 1 Термины и Определения

1.1 Если из настоящего Договора не вытекает иное, то следующие слова и выражения для целей настоящего Договора будут иметь указанные в данной статье значения:

- |       |                            |   |
|-------|----------------------------|---|
| 1.1.1 | Акт возврата Здания        | Документ, составляемый Сторонами в соответствии с положениями настоящего Договора и являющийся подтверждением передачи Арендатором Здания Арендодателю, а также надлежащего исполнения Арендатором своей обязанности по возврату Здания Арендодателю. |
| 1.1.2 | Акт приема-передачи Здания | Документ, составляемый Сторонами в соответствии с положениями настоящего Договора и являющийся подтверждением передачи Арендодателем Здания Арендатору, а также надлежащего исполнения Арендодателем своей обязанности по передаче Здания Арендатору. |
| 1.1.3 | Арендная плата             | Состоящая из Базовой арендой платы и Переменной арендной платы совокупность денежных платежей за временное владение и пользование Зданием, размер которых определяется согласно положениям настоящего Договора.                                       |
| 1.1.4 | Арендуемая площадь Здания  | Общая площадь Здания, передаваемого в аренду Арендатору, размер которой устанавливается в настоящем Договоре.   |
| 1.1.5 | Базовая арендная плата     | Денежная сумма, уплачиваемая Арендатором Арендодателю за временное владение и пользование Зданием, в размере, определенном Договором.   |
| 1.1.6 | Срок аренды                | Период времени, в течение которого Арендатор пользуется за плату представленными Арендодателем в аренду Зданием.<br>Начало Срока аренды определяется датой подписания   |

2



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

Генеральному директору  
ЗАО «Российский стандарт»

Лобанову С.Н.

ул. Хохрякова, 104, оф. 408, г. Екатеринбург,  
620144

26.01.2016 № 07 - 00392/16  
на № 1 от 11.01.2016

**ВЫПИСКА  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	МСНО - НП «ОПЭО»
Место нахождения некоммерческой организации	125167, г. Москва, 4-я ул. 8 марта, д. 6А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Самойленко Валентина Ивановна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	27.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0007

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 380-11-83  
отпечатано в 3 экземплярах  
экз. № 1



ПОЛИС № № 4391R/776/00325/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4391R/776/00325/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от «02» ноября 2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ЗАО «Российский стандарт»**

**Юридический адрес:** 620014, г.Екатеринбург, ул.Мальшева, 28

**ИНН 6661063554 Резидент**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*

б) *риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет **30 000 000,00** (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не предусмотрена.

**Территория страхового покрытия:** РФ.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» марта 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «27» марта 2017г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «28» марта 2016г. по «27» марта 2017г.

**Страховщик:**

Коваль Ю.Д.

На основании Доверенности № 026/16 от «01» января 2016г.



**Страхователь:**

Лобанов С.Н.

На основании Устава.



Место и дата выдачи полиса:  
г.Екатеринбург, «01» марта 2016г.





Открытое акционерное общество  
**«Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)**  
 ИНН 7736035485, Лицензия С № 1208/77  
 Екатеринбургский филиал ОАО «СОГАЗ»  
 620075, Свердловская область,  
 г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 35  
 тел.: (343) 356-56-57, факс: (343) 356-56-58  
 г. Екатеринбург E-mail: ins@sogaz.ru

**ПОЛИС № 1315PL0108**

**страхования ответственности оценщиков  
 при осуществлении оценочной деятельности**

"25" мая 2015 г.

Открытое акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (ОАО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице главного специалиста отдела страхования ответственности Екатеринбургского филиала Деревянных Ольги Владимировны, действующего на основании Доверенности Ф13-13/15 от 20.01.2015 года, с одной стороны, и Лобанов Сергей Николаевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "25" мая 2015г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 04.12.2006г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» июля 2015г. и действует до 24 часов 00 минут «30» июня 2016г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила на расчетный счет Страховщика или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
6. Лимиты ответственности	5 000 000,00 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	5 000,00 (Пять тысяч) руб. 00 коп. V одновременно Z в рассрочку; 5 000,00 (Пять тысяч) руб. 00 коп. подлежит уплате до 24 часов 00 минут "15" июня 2015 г.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
9. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
10. Дополнительные условия:	нет
11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 04.12.2006 Страховщика. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "25" мая 2015 г.

<b>Страхователь</b> Лобанов Сергей Николаевич 14.10.1957г. Правила вручены Страхователю	<b>Страховщик</b> ОАО «СОГАЗ»
Адрес места жительства: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Фурманова, д.66, кв.37 Паспорт: серия 65-03 № 556311 выдан: Ленинским РУВД г. Екатеринбурга, 01.11.2002г.  Тел. 8-922-202-7212	Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.10. <b>Екатеринбургский филиал:</b> Адрес места нахождения: 620075 г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35 ИНН/КПП 7736035485/997950001 Банк получателя: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ» г.Москва БИК 044599132 к/сч 30101810400000000132 р/сч 40701810399010130001
 Лобанов С.Н./ (подпись)	 Деревянн О.В./ М.П. (подпись)

ОАО «СОГАЗ»  
 107078, Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 10, ИНН 7736035485, КПП 997950001, ОГРН 102748920921  
 Тел.: +7 (496) 739-21-40, факс: +7(496) 739-21-39, e-mail: sogaz@sogaz.ru, www.sogaz.ru **6690347**  
 Горячая линия по качеству обслуживания: 8-800-333-0808, claim@sogaz.ru



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

10.12.2015 № 1512101

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Для предоставления  
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Лобанов Сергей Николаевич является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 01.11.2007 года за регистрационным № 47.66.

На момент внесения сведений о Лобанове С.Н. в реестр МСНО-НП «ОПЭО» его общий трудовой стаж составил 27 лет, стаж в области оценочной на момент внесения сведений в реестр МСНО-НП «ОПЭО» отсутствовал.

Плановая проверка в отношении Лобанова Сергея Николаевича проводилась в 2015 году. По итогам проведения проверки нарушений в отношении не выявлено.

В отношении Лобанова Сергея Николаевича, по данным на 10.12.2015 г. со стороны МСНО-НП «ОПЭО» не применялось мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же внутренними документами МСНО-НП «ОПЭО», жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО-НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО-НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 10.12.2015 года не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

Исп. Штанкова О.Н.  
тел. (495) 797-55-96





СТРАХОВАЯ ГРУППА

Открытое акционерное общество  
**«Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)**  
 ИНН 7736035485, Лицензия С № 1208 77  
 Екатеринбургский филиал ОАО «СОГАЗ»  
 620075, Свердловская область  
 г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 35  
 г. Екатеринбург 356-56-57, факс: (343) 379-27-30

**ПОЛИС № 1315PL0109**

**страхования ответственности оценщиков  
 при осуществлении оценочной деятельности**

"25" мая 2015 г.

Открытие акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (ОАО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик" в лице главного специалиста отдела страхования ответственности Екатеринбургского филиала Деревянных Ольги Владимировны, действующего на основании Доверенности Ф13-13/15 от 20.01.2015 года, с одной стороны, и Холунов Эдуард Афанасьевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "25" мая 2015г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 04.12.2006г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. <b>Срок действия договора страхования:</b>	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» июля 2015г. и действует до 24 часов 00 минут «30» июня 2016г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия не поступила на расчетный счет Страховщика или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. <b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) руб. 00 коп.
6. <b>Лимиты ответственности</b>	300 000,00 (Триста тысяч) руб. 00 коп.
7. <b>Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:</b>	780,00 (Семьсот восемьдесят) руб. 00 коп. V одновременно Z в рассрочку; 780,00 (Семьсот восемьдесят) руб. 00 коп. подлежит уплате до 24 часов 00 минут "15" июня 2015 г.
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами
9. <b>Внесение изменений и прекращение договора страхования:</b>	В соответствии с Правилами
10. <b>Дополнительные условия:</b>	нет
11. <b>Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</b>	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 04.12.2006 Страховщика. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "25" мая 2015 г.

<b>Страхователь</b> Холунов Эдуард Афанасьевич 17.10.1943г. Правила вручены Страхователю	<b>Страховщик</b> ОАО «СОГАЗ»
<b>Адрес места жительства:</b> Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ак. Шварца, д.4, кв.165 Паспорт: серия 65 02 № 444432 выдан: ОМ Ленинского РУВД г.Екатеринбурга  Тел. 8-922-202-7212	<b>Адрес места нахождения:</b> 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.10. <b>Екатеринбургский филиал:</b> <b>Адрес места нахождения:</b> 620075 г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35 ИНН/КПП 7736035485/997950001 Банк получателя: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г.Москва БИК 044599132 к/сч 3010181040000609432 р/сч 40701810399016130001
 / Холунов Э.А./ (подпись)	М.П.  Деревянных О.В./ (подпись)

ОАО «СОГАЗ»  
 107078, Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 10, ИНН 7736035485, КПП 997950001, ОГРН 1027739820921  
 Тел.: +7 (495) 739-21-40, факс: +7 (495) 739-21-39, e-mail: sogaz@sogaz.ru, www.sogaz.ru

6691971

Горячая линия по качеству обслуживания: 8-800-333-0808, claim@sogaz.ru



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

10.12.2015 № 1512102

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Для предоставления  
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Хопунов Эдуард Афанасьевич является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 01.11.2007 года за регистрационным № 49.66.

На момент внесения сведений о Хопунов Э.А. в реестр МСНО-НП «ОПЭО» его общий трудовой стаж составил 45 лет 4 месяца, стаж в области оценочной на момент внесения сведений в реестр МСНО-НП «ОПЭО» - 1 месяц.

Плановая проверка в отношении Хопунова Эдуарда Афанасьевича проводилась в 2015 году. По итогам проведения проверки нарушений в отношении не выявлено.

В отношении Хопунова Эдуарда Афанасьевича, по данным на 10.12.2015 г. со стороны МСНО-НП «ОПЭО» не применялось мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же внутренними документами МСНО-НП «ОПЭО», жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО-НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО-НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком, по данным на 10.12.2015 года не имеется.

Исполнительный директор



В.И. Самойленко

Исп. Штанькова О.Н.  
тел. (495) 797-55-96



# СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга  
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
Свердловская область, г. Екатеринбург



**ЗАО «Консультационно-аналитический  
Центр «Российский стандарт»**

под руководством генерального директора  
**Лобанова Сергея Николаевича,**

является участником 23 и 24 рейтинговых циклов федерального  
интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп,  
по итогам 2014 г., включая первое полугодие 2014 г.

**подтвержден наивысший рейтинговый индекс  
A+++ I+++ I+++ [%]**

**ЗАО «Консультационно-аналитический Центр «Российский стандарт»** - высокоэффективный  
современный универсальный инновационно-активный интеллектуальный творческий клиенто-ориентированный  
российской бренд. Брендобразующий слоган: «Мы отражаем реальность...».

**В организации работают специалисты** с большим профессиональным опытом, являющиеся членами  
МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», что позволяет выполнять работу любой  
сложности, в т.ч. осуществлять полный спектр оценочных услуг, включая оценку всех видов собственности  
(акций, бизнеса, недвижимости, оборудования, земельных участков (в т.ч. кадастровую) и др.), а также  
проводить разработку и экспертизу инвестиционных проектов и бизнес-планов, оказывать консультационные  
услуги по учету и эксплуатации объектов недвижимости.

**Безупречная деловая репутация** надежного и предсказуемого партнера подтверждена  
многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов.

**Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс**, более чем 18-летний опыт успешной работы,  
динамичное развитие, признание профессионального сообщества, доверие клиентов, высокое конкурентное  
преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент  
деловой активности.

**Характеризуется на рынке деловых услуг** как успешная, перспективная, финансово-устойчивая,  
динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2007 г. в состав рейтингового индекса **UNi(Оц)**  
крупнейших оценочных организаций и групп России.

**Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом** является комплекс деловых  
качеств, а именно: широкая отраслевая специализация, бесплатное консультирование по вопросам оценки,  
выполнение для клиентов предварительных расчетов.

**Активно, грамотно и умело использует информационные технологии**, в наличии - современная  
материально-техническая база и программное обеспечение, позволяющее быстро, качественно и достоверно  
производить требуемые расчеты; умение работать с очень большими объемами информации.

**Базовыми точками роста** являются: повышение квалификации и увеличение числа специалистов  
(прием одного оценщика).

**Ключевыми работами/проектами** являются: оценка областного имущества - объектов  
оздоровительного и рекреационного назначения, оценка имущества РЖД - оценка акции завода в г. Калуге.

**Регулярно и активно участвует и побеждает в конкурсах/тендерах** различного уровня,  
проводимых ведущими российскими компаниями и кредитными организациями (выигран тендер на оценку  
областного имущества предприятия).

**Качественный состав устойчивой клиентской базы** в истекшем рейтинговом периоде насчитывал  
41 заказчика (в т.ч. в первом полугодии - 22) из ведущих отраслей экономики и характеризовался следующим  
образом: самые крупные - сектор экономики машиностроения: ОАО «Людиновский тепловозостроительный  
завод», ОАО «СТМ», ЗАО «УТЗ», Металлургия - ОАО «СинТЗ».

**Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов**, в данном рейтинговом  
периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное  
положение в конкурентной среде. ЗАО «Консультационно-аналитический Центр «Российский стандарт»  
неоднократно награжден «Золотым сертификатом» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых  
номинациях: «Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест)

Генеральный директор  
экспертно-аналитической  
и информационно-рейтинговой  
компании «ЮНИПРАВЭКС»  
(ООО «ЮниПравЭкс» или подраздел)  
www.unipravex.ru



Зимин  
Виктор Алексеевич





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Аналитический центр «Эксперт»  
удостоверяет, что по итогам деятельности за 2014 год

## КОНСУЛЬТАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «РОССИЙСКИЙ СТАНДАРТ»

Входит в число двадцати пяти компаний,  
имеющих наибольший объем совокупной выручки от оценочных услуг,  
среди участников исследования рынка



Директор аналитического центра и журнала «Эксперт-Урал» Д.Е. Толмачев

Официальный список опубликован в журнале «Эксперт-Урал» №26 (650) от 22 июня 2015 года  
и на сайтах [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com) и [www.expert.ru](http://www.expert.ru)

# ТОП

# 25



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Добровольное рейтингование юридических лиц,  
оказывающих услуги в области оценочной деятельности

## ЗАО «Российский стандарт»

по итогам деятельности за 2014 год входит в TOP-5 оценочных компаний,  
оказывающих услуги по направлению «Оценки бизнеса, предприятий и ценных бумаг»

Президент МСНО-НП «ОПЗО»



Е.Л. Палочкин

Рейтинг опубликован на сайте МСНО - НП «ОПЗО» [www.opzo.ru](http://www.opzo.ru) 01.04.2015 г.

ОПЗО