



195112, Санкт-Петербург,  
пр. Шаумяна, д. 18

Телефон / Факс: (812) 622-12-15  
apr@escona.spb.ru

---

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ**

**объекта недвижимости  
(встроенного нежилого помещения),  
расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4  
(кадастровый номер 73:24:040814:1364)**

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	<b>АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал»</b>
<b>ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>28 сентября 2018 года</b>
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	<b>28 сентября 2018 года</b>
<b>ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b>	<b>12-СКМК/18</b>

**Санкт-Петербург  
2018г.**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» в соответствии с договором № 1-СКМК от 06.10.2017 г., заявка на оценку № 12-СКМК от 13 сентября 2018 г. заключенным между ООО «Эккона - Оценка» и АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Капитал» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости, нежилого встроенного помещения (кадастровый номер 73:24:040814:1364), расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4.

Предполагается, что *результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества*, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г., в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости, нежилого встроенного помещения (кадастровый номер 73:24:040814:1364), расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, без учета налога на добавленную стоимость (18%), по состоянию на дату проведения оценки **28 сентября 2018 года** составляет:

**4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей**

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»



Кивисепп Б. В.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>2</b>
<b>1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>11</b>
5.1. <i>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:</i> .....	11
5.2. <i>ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</i> .....	13
5.3. <i>ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)</i> .....	14
5.4. <i>ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ</i> .....	14
5.5. <i>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.</i> .....	15
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
6.1. Идентификация объекта оценки .....	17
6.2. Описание объекта оценки .....	17
6.3. Анализ среды местоположения.....	21
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	<b>26</b>
7.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития .....	26
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЛЬЯНОВСКА .....	30
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>34</b>
<b>9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>36</b>
<b>10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ</b> .....	<b>41</b>
<b>10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>41</b>
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>48</b>
<b>12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ</b> .....	<b>50</b>
<b>13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>51</b>
Приложение 1. Документы оценщиков.....	52
Приложение 2. Описание объектов аналогов .....	58
Приложение 3. Документы, предоставленные заказчиком.....	63

## 1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	Объект недвижимости
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Адрес объекта оценки	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Кадастровый (или условный) номер объекта	73:24:040814:1364
Площадь объекта оценки, кв.м.	203,2
Текущее использование:	ПСН, не используется
Текущее состояние:	Без отделки (см. раздел «Описание объекта»)
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность
Собственник (балансодержатель) объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал»
Документ, подтверждающий право собственности:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.
Сведения об обременениях	Доверительное управление
Сведения об оценке	
Заказчик оценки	Акционерное общество «Центральная трастовая компания», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»
Основание для оценки	Договор № 1-СКМК от 06.10.2017 г., заявка на оценку №12-СКМК от 13 сентября 2018г.
Дата проведения оценки	28 сентября 2018г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.
Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет)	Генеральный директор ООО «Эккона-Оценка» Кивисепп Б.В. Оценщик ООО «Эккона-Оценка» Салтанова Е.А
Оцениваемые права:	Право собственности
Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.	
Результат оценки, полученный при применении <b>доходного</b> подхода, руб.	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении <b>сравнительного</b> подхода, руб.	4 700 000
Результат оценки, полученный при применении <b>затратного</b> подхода, руб.	Не применялся
<b>Итоговая величина</b> рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, (без НДС), руб. с учетом округления	4 700 000
Документы, использованные в процессе оценки:	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года. Кадастровый паспорт на помещение, выданный Ульяновским БТИ, дата выдачи 20.08.2008 г. <i>Копии документов помещены в приложении к отчету</i>
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку. Рыночная (справедливая) 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.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки (наименование, кадастровый номер, площадь)</b>	
Нежилое помещение (этаж мансардный, номера на поэтажном плане: 11,31-111,121,141), общей площадью 203,20 кв. м, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4, кадастровый номер: 73:24:040814:1364	
Адрес объекта оценки:	г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АТ №772791 выданное Управлением Федеральной регистрационной службой по Ульяновской области 19 сентября 2008 года.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	право общей долевой собственности, доверительное управление
Цель оценки:	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Капитал», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки:	<b>28 сентября 2018 года</b>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение двух дней с даты подписания договора на проведение оценки и задания на оценку
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта(-ов) оценки в двух экземплярах на бумажном носителе.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Российского законодательства при осуществлении оценочной деятельности, а именно: с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, № 7, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКССО»), обязательными к применению членами Ассоциации СРО «НКССО» при осуществлении оценочной деятельности и Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательными к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, представленных заказчиком, иных материалов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о</p>

	<p>возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п. 30 ФСО 7). Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС 18%.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся; Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц; Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p>

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	
Полное наименование	Акционерное общество «Центральная трастовая компания», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Капитал»
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
ОГРН	1077760573923
Дата присвоения ОГРН	25.09.2007
Юридический адрес	115088, Москва, ул. 1-я Дубровская, 13А, стр. 2
<b>ОЦЕНЩИКИ</b>	
ФИО	Салтанова Екатерина Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 октября 2006 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), регистрационный №0435 от 25.05.2011 года. Местонахождение СРО Ассоциация оценщиков «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончила ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 770143; срок обучения: сентябрь 2004 - ноябрь 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0006426-1 от 26.03.2018 г
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00090/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00089/7, дата выдачи 05 октября

	2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 года по 10 октября 2018 года.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310.

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

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

### **3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.



#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Оценщики несут ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц, в случае невозможности установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации, данное обстоятельство прямо указано в тексте отчета.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и согласно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.
- Рыночная (справедливая) 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.

#### 4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:

- Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- По состоянию на дату проведения оценки на объект оценки наложен сервитут.
- Оценка проводится в предположении: иных обременений права на объект оценки, кроме указанных в данном разделе на дату оценки нет, на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения об имеющихся обременениях приняты по данным свидетельства о регистрации объекта недвижимости и сведениям, предоставленным Заказчиком, выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком не предоставлены.
- Расчеты, проведенные в рамках различных подходов, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.
- Оценщикам не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Рыночная стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на 28 сентября 2018 г., что не противоречит пункту 5 ФСО №7.
- Согласно заданию на оценку результат представлен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Вид определяемой стоимости указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит **рыночная** стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данным Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.
- Рыночная (справедливая) 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.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки:
  - Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297,
  - Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
  - Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299,
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

**Основание для проведения оценки** - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

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

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

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

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**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.

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

**Справедливая стоимость<sup>1</sup>** – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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.

Справедливая стоимость имущества, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов.

Справедливая стоимость включает в себя понятие рыночной стоимости. Понятие справедливой стоимости шире, чем понятие рыночная стоимость.

Справедливая стоимость и рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения рыночной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта оценки<sup>2</sup>** – 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.

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

<sup>1</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

<sup>2</sup> Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

**Кадастровая стоимость** - под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## 5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### Содержание права собственности:<sup>3</sup>

- Собственнику принадлежат права 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### Определение понятия «недвижимость»:<sup>4</sup>

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

### Государственная регистрация недвижимости<sup>5</sup>

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

**Балансовая стоимость** - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

### 5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

#### Принятые в Отчете сокращения:

О.О. – объект оценки, ОА – объект аналог, ЗУ- земельный участок, ОКС - объект капитального строительства.

### 5.4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». В соответствии с указанным ранее стандартом 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. Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) - акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные. Иерархия исходных данных;

- 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.

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.

- 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.

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:
  - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

#### 4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо 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. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

*Рыночный подход.* Рыночный подход к оценке - это подход, при котором 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.

*Затратный подход.* Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* Доходный подход к оценке - это подход, при котором 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. В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, 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. При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки. Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

### **5.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.**

Целью настоящей оценки является определение *рыночной (справедливой) стоимости* на нежилое помещение расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4.

Объект оценки принадлежит на *праве общей долевой собственности* владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость».

На объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) *доверительное управление*.

#### **Имущественные права, связанные с объектом оценки.**

Объект оценки принадлежит на *праве общей долевой собственности* владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на *праве общей долевой собственности*.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

***Обременения, связанные с объектом оценки.***

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

***Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.***

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.



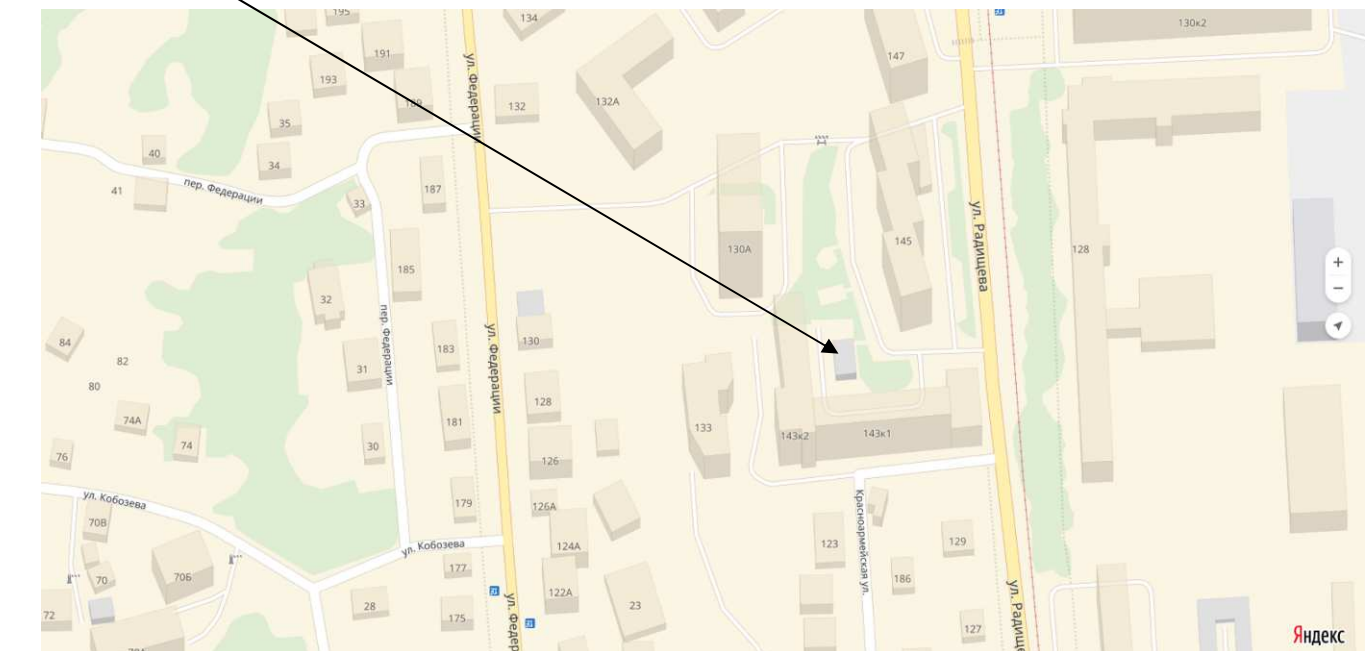
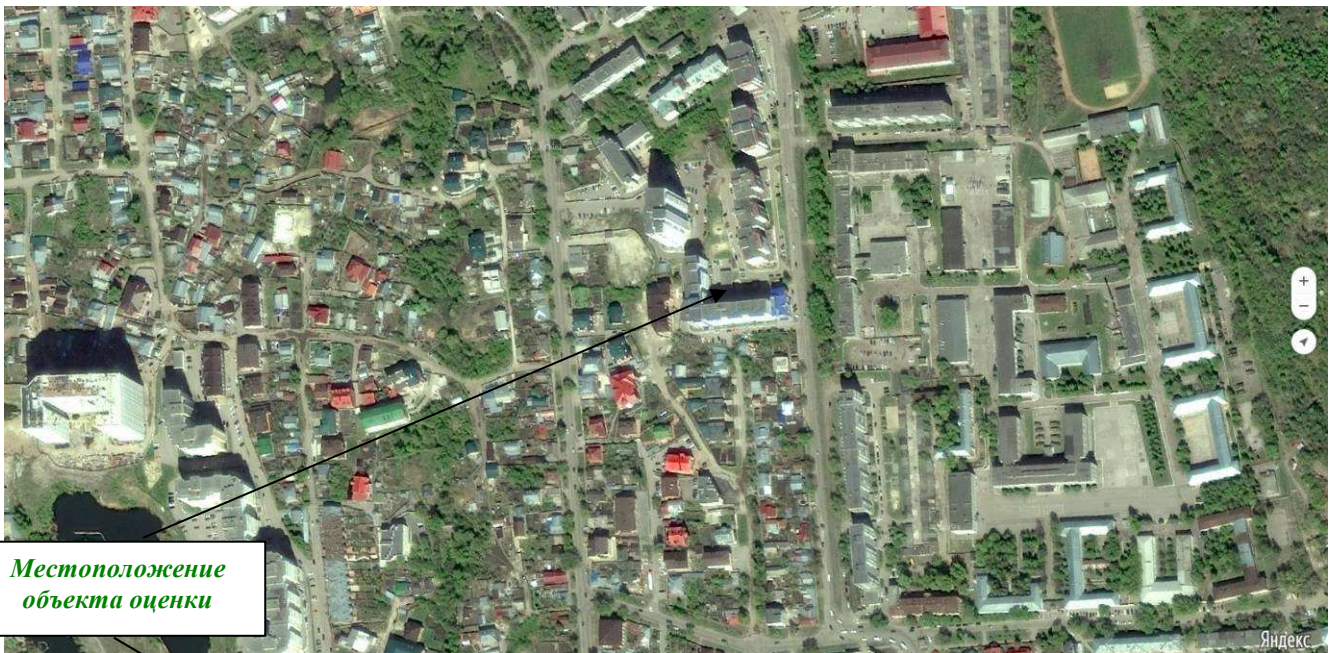
## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Задания на оценку (Приложение к заявке на оценку № 12-СКМК от 13 сентября 2018 г. в соответствии с Договором № 1-СКМКот 06.10.2017 г) объектом оценки является нежилое встроенное помещение, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4.

### 6.2. Описание объекта оценки

#### Карта – схема местоположения объекта оценки.



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

Объект расположен в восточной части города, в районе жилой и общественно-деловой застройки.

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

Доступность автомобильным и городским общественным транспортом – хорошая (автобусы, коммерческое такси), остановки городского общественного транспорта расположены на удалении около 150-200м от объекта на ул. Радищева. Парковка легкового автомобильного транспорта возможна непосредственно у объекта оценки. Пешеходный поток вблизи объекта оценки – средний.

### Описание конструкций и состояния первичного объекта недвижимости

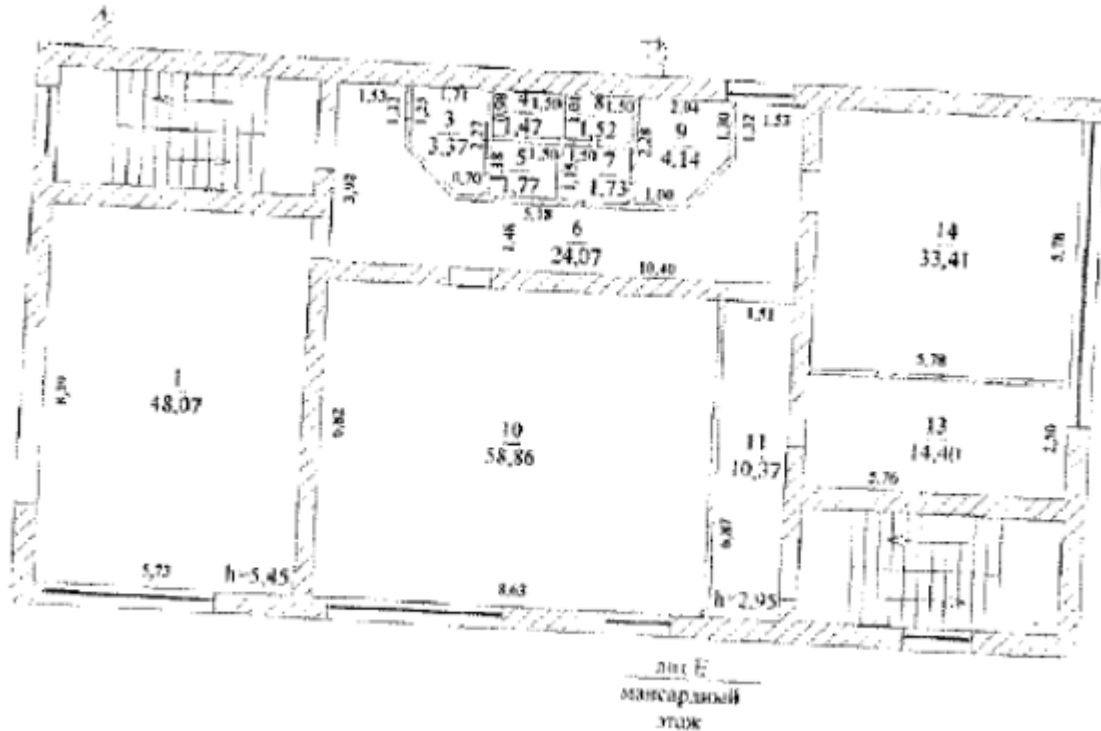
Согласно данным кадастрового паспорта и визуального осмотра оценщиком здание, в котором расположен объект оценки, имеет следующие характеристики:

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

### Описание объекта оценки

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

## План помещения из кадастрового паспорта



Копия кадастрового паспорта помещена в приложении к отчету.

**Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:**

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

Копии документов предоставлены Заказчиком и помещены в приложении к отчету.

**Фотографии объекта оценки**

Общий вид объекта оценки



Состояние и уровень отделки внутренних помещений



Состояние и уровень отделки внутренних помещений



Состояние и уровень отделки внутренних помещений



Состояние и уровень отделки внутренних помещений



Состояние и уровень отделки внутренних помещений

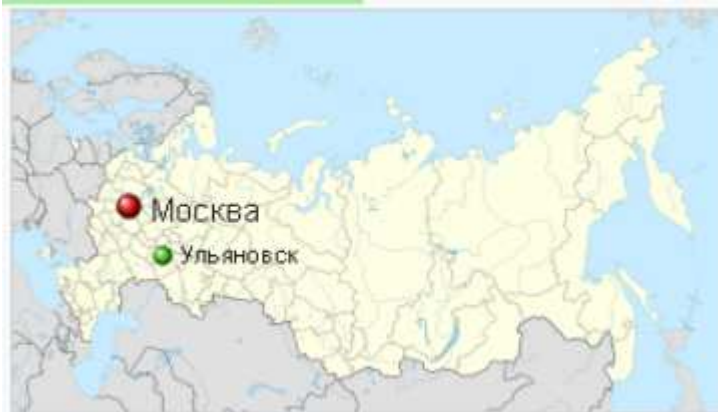
**Источники, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:**

- Кадастровый паспорт на помещение;
- Свидетельство о государственной регистрации права;
- Информация, полученная при осмотре объекта оценки;
- Интервью с Заказчиком.

*Кадастровые паспорта помещены в приложении к отчету.*

### 6.3. Анализ среды местоположения

Согласно административному делению объект оценки расположен в Ленинском районе г.Ульяновска.



Ульяновск (в 1648—1780 годах — Синби́рск, в 1780—1924 годах — Сибби́рск) — город в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел. Находится в 890 км к востоку / юго-востоку от Москвы.

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

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

#### *Административное деление*

Основная статья: Административное деление Ульяновска

Площадь города в границах городской черты составляет 316,9 км<sup>2</sup>[15][нет в источнике], однако территория городского округа, в состав которой помимо собственно города входят обширные межселенные территории и акватории, составляет 628,96 км<sup>2</sup>[16]. Город официально разделён на 4 внутригородских района:

Железнодорожный (↘84 997[3]),  
Заволжский (↗219 746[3]),  
Засвияжский (↗224 274[3]),  
Ленинский (↗118 408[3]).

#### *География*

##### *Географическое положение*

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

Ульяновск расположен на холмистой равнине на высоте 80-160 метров над уровнем моря. Перепады высот в черте города составляют до 60 метров. Причём в правобережной части (центре) Ульяновска лёгкие спуски и подъёмы встречаются чаще, чем в левобережной (Заволжский район). Протяжённость города в меридианном направлении — 20 км, в широтном — 30 км. Площадь — 316,90 км<sup>2</sup>. Ульяновск — крупный транспортный пункт, лежащий между центральной Россией и Уралом. Соседние региональные центры находятся в 3—5 часах езды на автомобиле. Город расположен в лесостепной полосе. В центральной части города существует подземная река Симбирка, впадающая в Свиягу.

### **Экономика и промышленность**

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

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2010 год — 65,54 млрд рублей.

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

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

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

производство строительных материалов — 2,5 %.

В Ульяновске расположены следующие предприятия:

Ульяновский автомобильный завод[83];

Ульяновский ликёро-водочный завод «Юпитер»;

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

Ульяновский моторный завод;

Авиастроительный завод «Авиастар-СП»;

Ульяновская городская электросеть;

Ульяновскэлектротранс;

Ульяновский мебельный комбинат (торговая марка «Эвита»);

Ульяновский литейный завод (производство передельного и литейного чугуна);

Ульяновский филиал Т Плюс;

Ульяновский машиностроительный завод им. Володарского;

Симбирский станкостроительный завод;

Ульяновский механический завод;

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

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

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

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

ГидроТоргСервис (производство гидравлического оборудования);

Приборостроительный завод «Утёс»;

Ульяновский центр микроэлектроники и автоматизации

Кондитерская фабрика «Волжанка»;

Завод ЖБИ-3;

Завод ЖБИ-4;

Комбинат строительных материалов;

ОАО «КТЦ Металлоконструкция» (производство и монтаж дорожного и мостового барьерного, а также перильного и пешеходного ограждения, гофротрубы и пр.);

ОАО «Ульяновскэнерго»;

Ульяновский дом печати (филиал ОАО «Первая Образцовая типография»);

Мебельная фабрика «Симбирская мебельная компания»;

Мебельная фабрика «Кухни Трио»;

Текстильная фабрика «Русь»;

Кондитерская фабрика «Глобус»;

Anadolu Efes (SABMiller Rus) (пивоваренный завод в промышленной зоне Заволжье);

ОАО «Ульяновскнефть» (филиал компании Русснефть);

Контакт-центр ОАО «МТС»;

Научно-производственное объединение «Марс» (оборонное предприятие);

ООО «Марс» (производство влажных кормов для животных в посёлке Мирном и производство шоколадных изделий в рабочем посёлке Чердаклы)

ООО Baw-Rus Motor Corporation — завод по производству коммерческой техники;

ООО «Таката-Петри Рус» — завод по производству автокомпонентов ;

Hempel — завод по производству лакокрасочных изделий ;

ООО «Бриджстоун Тайер Мануфэкчуринг СНГ» — завод по производству автошин Bridgestone;

Завод по производству сухих строительных смесей «Профикс»;

Завод по производству сухих строительных смесей, водно-дисперсионных акриловых красок и грунтовок «Seneso»;

ОАО «Ульяновский НИАТ» разрабатывает и производит профилегибочное оборудование, прокатные станки, металлические профили и изделия из профилей.

Операционный центр АО «Альфа-Банк»

DMG Mori Seiki станкостроительный завод (см. Gildemeister и Mori Seiki).

Немак производство алюминиевых автомобильных компонентов — головок цилиндра и блока двигателя.

### Торговля

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

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

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

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

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

### Транспорт

Императорский мост Президентский мост Аэропорт им. Н. М. Карамзина (класс А)

Ульяновск — важный узел Куйбышевской железной дороги, имеет один главный (Ульяновск-Центральный) и 3 второстепенных вокзала.

Рядом с городом расположены два международных аэропорта — Ульяновск-Центральный (ULV) и аэропорт Ульяновск-Восточный (ULY).

На правом берегу Волги в Железнодорожном районе находится Ульяновский речной порт.

Два берега Волги связаны между собой двумя мостами.

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

Новый мост (называемый также Президентским) введён в эксплуатацию 26 ноября 2009, до этого момента мост открывался дважды: для работы в тестовом режиме и в пятницу, 13 ноября в связи со взрывом на складе боеприпасов «Арсенал» в Заволжском районе города (отсюда ещё одно неофициальное название моста — «Арсенальный»). Нижний ярус моста для двухполосного движения планировалось открыть в 2012 году, но, однако, дату перенесли. Верхний ярус моста предназначен в основном для движения транзитного транспорта, основное внутригородское сообщение продолжается по старому автомобильному мосту. Однако в 2010 году началось производство работ 2-й очереди строительства мостового перехода, которое предусматривает создание транспортных развязок на обоих берегах, что гармонично впишет мостовой переход в существующую улично-дорожную сеть.

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

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

Через Ульяновск проходят автотрассы федерального значения:

Подъезд к Ульяновску от М5 «Урал»;

А151 Ульяновск — Цивильск;

Р178 Саранск — Сурское — Ульяновск;

Р241 Ульяновск — Буинск — Казань.

Расстояние от Ульяновска до крупных городов (по автодорогам)

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

Также в Ульяновске действует канатная дорога.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

### **Производство**

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

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

### **Строительство**

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

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

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

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

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

### **Транспорт**

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

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

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

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

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

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

Темп роста оборота розничной торговли превысил уровень прошлого года на 10,2 %, по сопоставимому кругу предприятий рост объёма розничной торговли составил 120,0 %, что свидетельствует о росте потребления товаров населением по сравнению с прошлым годом.

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



### **Цены**

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

### **Потребительский рынок**

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

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

### **Ленинский район**

Ленинский район — один из четырёх районов Ульяновска.

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

Район традиционно делится на так называемые Центр и Север. Площадь территории: 37,1 км<sup>2</sup>.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

### **Выводы и позиционирование объекта оценки**

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

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

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

- Хорошая доступность для автомобильного транспорта;
- Здание, в котором расположен объект оценки - нежилое;
- Объект расположен в зоны жилой и общественно-деловой застройки;
- Отдельный вход в здание.

**отрицательные характеристики:**

- Ограниченное количество парковочных мест непосредственно у объекта оценки;
- Отсутствие отделки в помещениях объекта оценки;
- Расположение помещения – мансардный этаж.

### **Выводы:**

**По мнению Оценщиков, местоположение, конструктивные особенности, состояние помещения допускает использование объекта оценки в качестве коммерческого помещения различного назначения.**

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 7.1. Социально-экономическая ситуация и тенденции её развития

Обязательным условием оценки объекта недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как его состояние оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и возможную цену реализации объекта в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами *доходного подхода*. Учет особенностей рынка недвижимости позволяет более аргументировано скорректировать ретроспективные данные для оценки методами *сравнительного подхода*. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности объекта требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

#### Развитие рынка недвижимости определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости;
- изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

#### 7.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до **50,6** млрд. долл. в 2018 году (далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, **красным** - отрицательные).

## Основные экономические показатели Российской Федерации

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

1) Предварительная оценка.  
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.  
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.  
4) По видам деятельности: Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства, Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха, Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.  
5) Данные за июль 2018 года.  
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) I полугодие 2018г. и I полугодие 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I полугодие 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в августе 2017г. в размере 5 тысяч рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июле 2018г. в % к январю-июлю 2017г. составили 101,7%, а в январе-июле 2017г. в % к январю-июлю 2016г. - 97,0%.

В соответствии с данными Росстата, **все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны**. Однако этого недостаточно для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

**В строительстве** объем СМР в период январь-июль 2018г. - 3626,5 млрд.рублей, или **99,1%** г/г. (в сопоставимых ценах), что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

**Инфляция** по итогам июля 2018 г. к июлю 2017 г. составила **+2,5%** - низкая, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2018 г. составили 55,6 трлн. руб. **(+7,7%)**.

**Объем предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.08.2018 года: организациям и предпринимателям – 24,4 трлн. руб. **(+15,1%** по сравнению с 01.08.2017г.), задолженность составила 30,9 трн. руб. (в т.ч. просроченная – **6,8%** от задолженности (на 01.08.2017г. – 7%)). Кредиты физическим лицам - 6,6 трлн. руб. **(+40,4%)**. Задолженность 13,5 трлн. руб. в т.ч. просроченная – **5,9%** от задолженности. Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,8 трлн.руб. **(+24,6%)**, из них просроченная - **1,0%** от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

**Ключевая ставка**, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет **7,25%** годовых.



ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

**Международные резервы** Российской Федерации на 28.08.2018 возросли до 457,1млрд долл. США (+8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что обеспечивает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

**Государственные целевые программы.** На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1853,2 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

#### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Исторически сложившееся противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видели и наблюдаем во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неудобных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. На сегодня внешнеполитическое давление США - это главный риск для развития российской экономики.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в январе – июле 2018 г/г. на 21,4%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное

обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит неоправданно низкими темпами**. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. **Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.**

Благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики должны стать сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

*Источники*

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-07-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-07-2018.pdf);

2. <http://www.cbr.ru/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2018 года.*

*Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*

*Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).*

## **7.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УЛЬЯНОВСКА**

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

По итогам 9 месяцев 2017 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м. занимают: 4-й мкр. (44 900 руб./кв.м.), Центр (44 100 руб./кв.м.) и Новый город (42 600 руб./кв.м.).

Как видим, разрыв между первым и вторым местом минимален. Уровень цен 4-го мкр и Центра города практически одинаков. За 9 месяцев 2017 г. средняя цена 1 кв.м. офисных площадей в данных районах показала снижение. Так в Центре снижение составило 12,6%, а в 4-ом мкр – 19,8%. В 4-ом микрорайоне предложение офисной недвижимости крайне ограничено, а уровень цен стремиться (и корректируется) к уровню центральной части города. Причина тому – территориальная близость района и высокая стоимость жилья (на уровне центральной части города).

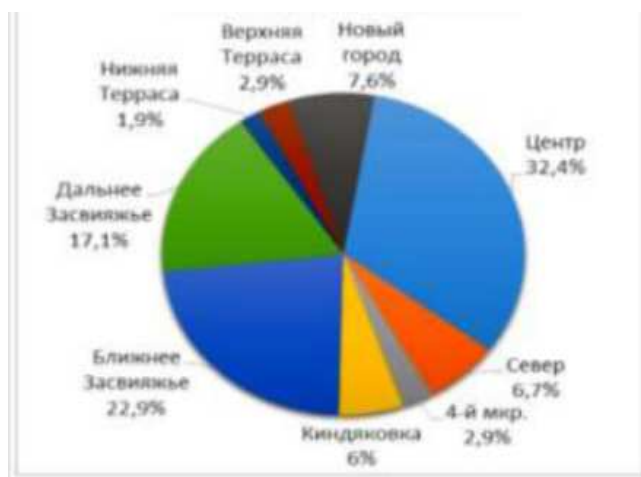
Причина снижения уровня цен в этих районах характерна для всего рынка в целом. А именно – насыщение рынка за счет увеличения объема предложения при крайне ограниченном спросе. Отметим также, что в центре города на рынке есть предложения в цокольных этажах с низкой ценой 1 кв.м. (от 11 000 руб./кв.м. до 36 000 руб./кв.м.), а также достаточно широкий спектр предложений по качеству объектов. Скажем только, что треть всех офисных помещений, выставленных на продажу сосредоточен именно в центральной части города. Закрывает тройку лидеров – Новый город. За 9 месяцев текущего года средняя цена 1 кв.м. офисных помещений в Новом городе также снизилась (-13,9%). В районах тройки лидеров уровень цен на офисную недвижимость в хорошем состоянии и с выгодным месторасположением колеблется в пределах 45000-65000 рублей/кв.м.

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

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

В Северной части города средняя цена 1 кв.м. офисных помещений сложилась на уровне 33 700 руб/кв.м., снижение по итогам 9 месяцев года составило 16,1%. Здесь диапазон цен на офисные помещения тоже достаточно широкий – от 20 000 руб./кв.м. до 59400 руб/кв.м. В Ближнем и Дальнем Засвияжье средняя цена предложения 1 кв.м. офисных площадей сложилась на уровне 32000-33000 руб/кв.м. По итогам полугодия уровень цен в Ближнем Засвияжье незначительно, но все же снизился (-4,5%), а вот в Дальнем Засвияжье падение составило 18,5%. Ситуацию в Ближнем Засвияжье можно охарактеризовать как стагнацию на достигнутом уровне цен с небольшими колебаниями, а вот в Дальнем Засвияжье наблюдалось снижение уровня цен и в I-ом, и во II-ом, и в III квартале (-4,5%). Предложение офисной недвижимости в Киндяковке по-прежнему незначительно. Поэтому даже не большое увеличение объема предложения дает сдвиг средней цены предложения 1 кв.м. Этим объясняется скачок уровня цен в III квартале. Предложение офисной недвижимости на Нижней и Верхней террасе единичны и достаточно редки. Диапазон цен предложения на офисные помещения в городе составляет от 10 700 руб. за 1 кв.м. в Новом городе до 87 000 руб. за 1 кв.м. в Центре города в зависимости от местоположения объекта внутри района и его качественных характеристик.

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



Структура предложений офисов по районам г. Ульяновск

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

п/п №	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Источник
1	Московское шоссе,32	Коммерческая	20-240	290,00	890534950-31
2	Московское шоссе,3	Коммерческая	19-600	260,00	Виктор Викторович 8 927 270-58-85
3	Урицкого, 45	Коммерческая	129,00	400,00	Анатолий 8 909 357 40-33
4	Промышленная	Коммерческая	100,00	350,00	Ульяновск АРР 8 960-80-75
5	Репина,8	Коммерческая	400,00	400,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
6	Репина,47а	Коммерческая	500,00	450,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
7	Маяковского	Коммерческая	1 200,00	400,00	АН «ПРАЙМ» 89510982222
8	Репина	Коммерческая	240,00	300,00	96-08-53
Средняя цена предложения по, руб.					356,25

Самая низкая стоимость ставки арендной платы оставила 260 рублей за 1 кв.м., самая высокая ставка составила 400 рублей. Высокая стоимость - для помещений расположенных в новых торгово – офисных центрах, низкая ставка – для помещений, расположенных в зданиях заводууправлениях.

Источник: <https://rosrealt.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-ndvizhivosti>

## Цены на недвижимость в Ульяновске

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

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

### Выводы:

- В целом, прошедший 2017 год характеризуется общей тенденцией к снижению уровня цен. Основные причины развития сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска остаются прежними: сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения населения приводит к уменьшению оборота розничной торговли, оборота общественного питания, а значит спрос на рынке торговой недвижимости будет продолжать



---

снижаться. «На плаву» по итогам прошедшего квартала осталась сфера оказания платных услуг населению (100,1%). А сильнее всего пострадала сфера общественного питания (87,9%).

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

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта учитывались основные факторы, влияющие на стоимость объекта:

- Объект оценки – встроенное помещение свободного назначения
- Район местоположения оцениваемого объекта характеризуется достаточно развитой социальной и инженерной инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.
- Помещения без отделки.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании имеющихся улучшений учитывались следующие критерии анализа:

### Юридическая правомочность

Помещение, являющееся объектом оценки – нежилое, что допускает его использование в коммерческих целях.

### Физическая осуществимость

Критерий физической осуществимости – объемно планировочные характеристики объекта, этаж, конструктивное исполнение, наличие коммуникаций и т.д.

Объемно-планировочные характеристики здания наличие коммуникаций, подъездные пути и состояние позволяют использовать помещение для размещения торговых площадей.

### Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того направления, которое даст самый высокий общий доход на вложенный (инвестированный) капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Реконструкция или модернизация;

- Продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства нового объекта.

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в хорошем техническом состоянии и может эксплуатироваться без проведения ремонтных работ.

Объемно планировочные решения здания, планировка помещения предполагают, что наиболее эффективным будет использование данного объекта для размещения офисных площадей.

Учитывая, что объект оценки нежилое помещения. Оценщики отказались от рассмотрения НЭИ земельного участка как условно свободного.

#### **Выводы:**

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик считает, что финансово оправданным юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования объекта оценки, который максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) будет использование объекта оценки для размещения коммерческих площадей, т.е. текущее использование.

## 9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
    - определение прибыли предпринимателя;
    - определение износа и устареваний;
    - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые 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;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»**

Затратный подход. Затратный подход к оценке - это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

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 заплатил 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.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке - это подход, при котором 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.

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.

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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке - это подход при котором 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. Методы оценки доходным подходом включают:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная

модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

**Выводы:**

*В целом методические подходы к реализации доходного, сравнительного и затратного подходов в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.*

*Учитывая возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации тип объекта оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения одного подхода - сравнительного.*



## 10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

### 10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые 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;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Информация об объектах оценки, приведена в разделе 6 Отчета «Описание объекта оценки».

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу объектам сходным по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость с оцениваемыми.

Далее приведен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Краткое описание объектов аналогов

Описание объектов-аналогов	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Адрес	улица Радищева, 72	улица Репина, 47А	ул. Робеспьера, 114	ул. Федерации, 91	улица Федерации, 75
Источник информации	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169011146/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169011146/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5154799672418054348/">https://realty.yandex.ru/offer/5154799672418054348/</a>	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/191168637/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/191168637/</a>	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/164709107/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/164709107/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6570720210882817024/">https://realty.yandex.ru/offer/6570720210882817024/</a>
Цена предложения, руб.	<b>6 490 000</b>	<b>8 020 000</b>	<b>7 150 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
Цена предложения, руб за кв.м.	<b>48 797</b>	<b>38 009</b>	<b>50 000</b>	<b>28 571</b>	<b>31 674</b>
Площадь объекта, кв.м.	<b>133,0</b>	<b>211,0</b>	<b>143,0</b>	<b>700,0</b>	<b>221,0</b>
Тип объекта	Встр. пом.(в нежилом здании)	Встроенное пом. в жилом здании	Встроенное пом. в жилом здании	Встр. пом.(в нежилом здании)	Встр. пом.(в нежилом здании)
Этаж	3/3	2	1/9	1/5	1
Состояние	отличное	без отделки	отличное	отличное	рабочее
Вход	отд	отд	отд	2 входа	с улицы
Парковка	Парковка: перед фасадом и во дворе	стихийная	парковка	стихийная	стихийная

*Примечание: Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источники информации помещены в приложении к отчету.*

#### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода**

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Исходя из описания и количества отобранных объектов аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода относительно - сравнительного анализа.

**Относительный сравнительный анализ.** Данный метод относится к **качественным методикам**. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки. Метод напоминает анализ парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Объекты оценки – объекты недвижимости (нежилые помещения), поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади помещения.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

Пояснения корректировок:

#### Первая группа элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата	сент 18	сент 18	сент 18	сент 18	сент 18	сент 18

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Корректировки по первой группе сделаны путем введения последовательных корректировок всех объектов-аналогов по следующим позициям:

*Поправки на права на объект.*

Все объекты-аналоги находятся в собственности, поправка не вносилась.

*Поправка на условия финансирования.*

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.*

По данным риэлтерских фирм, работающих на рынке недвижимости, величина уступки продавца покупателю может достигать до 15-20%, в зависимости от состояния, площади помещений. В данном отчете, учитывая тип объектов аналогов, а также текущую ситуацию на финансовом рынке и рынке недвижимости внесена поправка в размере - **15%** для всех аналогов. (максимальное значение нижней границы интервала)

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2018 г.)

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

Источник: [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_68486\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf)

*Поправка на дату сделки.*

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

#### Расчеты по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Цена предложения, руб/кв.м.	48797	38009	50000	28571	31674
Площадь объекта, кв.м.	133	211	143	700	221
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	48797	38009	50000	28571	31674
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0	0	0	0	0

Объекты сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Скорректированная цена	48797	38009	50000	28571	31674
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная цена	41477	32308	42500	24286	26923
Дата	сент 18	сент 18	сент 18	сент 18	сент 18
Корректировка, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	41477	32308	42500	24286	26923

#### Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения только характеристик объектов. Сравнение качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения.

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В рамках данного отчета применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

#### **Кодирование производилось по следующим критериям:**

- Коммерческая привлекательность местоположения(при оценке данного фактора учитывалось расположение относительно крупных транспортных магистралей, удобство доступа для грузового транспорта, ближайшее окружение);
- Площадь объекта;
- Состояние объекта;
- Парковка.

**Таблица кодировок**

Фактор	Код
<b>Коммерческая привлекательность местоположения</b>	
Выше чем у о.о.	3
Аналогичная о.о.	2
Ниже чем у о.о.	1
<b>Площадь объекта, (кв.м.)</b>	
До 200 кв.м.	3
200-500	2
500 кв.м. и более	1

Фактор	Код
<b>Состояние</b>	
Отличное (евро)	3
Хорошее, рабочее	2
Без отделки	1
<b>Парковка</b>	
Есть, своя парковка	2
Стихийная	1

**Характеристики сопоставимых объектов**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
		Коммерческая привлекательность местоположения	Площадь объекта, кв.м.	Состояние	Наличие парковки
Объект аналог 1	41 477	выше чем у о.о.	133	отличное	Парковка: перед фасадом и во дворе
Объект аналог 2	32 308	ниже чем у о.о.	211	без отделки	стихийная
Объект аналог 3	42 500	выше чем у о.о.	143	отличное	парковка
Объект аналог 4	24 286	аналогичная о.о.	700	отличное	стихийная
Объект аналог 5	26 923	аналогичная о.о.	221	рабочее	стихийная
<b>Объект оценки</b>	<b>?</b>	<b>о.о.</b>	<b>203</b>	<b>без отделки</b>	<b>на прилегающей территории, стихийная</b>

**Кодировка**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	41 477	3	3	3	2
Объект аналог 2	32 308	1	2	1	1
Объект аналог 3	42 500	3	3	3	2
Объект аналог 4	24 286	2	1	3	1
Объект аналог 5	26 923	2	2	2	1
Объект оценки		2	2	1	1
Максимальное значение		3	3	3	2

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

**Кодировка с нормировкой факторов**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Объект аналог 1	41 477	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект аналог 2	32 308	0,33	0,67	0,33	0,50
Объект аналог 3	42 500	1,00	1,00	1,00	1,00
Объект аналог 4	24 286	0,67	0,33	1,00	0,50
Объект аналог 5	26 923	0,67	0,67	0,67	0,50
Объект оценки		0,67	0,67	0,33	0,50

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

**Шкала оценки силы суждений**

Степень предпочтения	Определение	Комментарий
1	Равная предпочтительность	Две альтернативы одинаково предпочтительны с точки зрения цели
2	Слабая степень предпочтения	Промежуточная градация между равным и средним предпочтением
3	Средняя степень предпочтения	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив немного предпочтительнее другой
4	Предпочтение выше среднего	Промежуточная градация между средним и умеренно сильным предпочтением
5	Умеренно сильное предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив явно предпочтительнее другой
6	Сильное предпочтение	Промежуточная градация между умеренно сильным и очень сильным предпочтением
7	Очень сильное (очевидное) предпочтение	Опыт эксперта позволяет считать одну из альтернатив гораздо предпочтительнее другой: доминирование альтернативы подтверждено практикой
8	Очень, очень сильное предпочтение	Промежуточная градация между очень сильным и абсолютным предпочтением
9	Абсолютное предпочтение	Очевидность подавляющей предпочтительности одной альтернативы над другой имеет неоспоримое подтверждение

Обратные значения оценок предпочтения	Если предпочтительность <i>i</i> -й альтернативы по сравнению с <i>j</i> -й имеет одно из приведенных выше значений, то оценка предпочтительности <i>j</i> -й альтернативы перед <i>i</i> -й будет иметь обратное значение	Если <i>x</i> предпочтительнее <i>y</i> в пять раз, т. е. $x = 5y$ , тогда $y = x/5$
Обратные значения оценок предпочтения	Отношения, полученные на основе шкалы	Экспертные предпочтения в матрицах парных сравнений должны быть согласованными

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений  $A = \{a_{ij}\}$ . Размерность матрицы *n* равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение  $a_{ij} = 1/a_{ji}$ , т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора  $w = \{w_i\}$  матрицы *A*. Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}}$$

Тогда вес фактора  $q_i$  определяется по формуле

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности **C.I.** матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^n \left( q_i \times \sum_{j=1}^n a_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы *A*.

Отношение согласованности **C.R.** определяется соотношением

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

где **R.I.** – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ..., 1/2, 1, 2, ..., 14.

**Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов n**

<b>n</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>R.I.</b>	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение **C.R.** ≤10%

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в след. таблице.

**Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий**

	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
фактор 1	1	2	1	0,5	1,00	1,05	0,260	1,114
фактор 2	0,50	1	1,00	1	0,84	0,84	0,209	0,870
фактор 3	1,00	1,00	1	2,0	1,19	1,19	0,295	1,237
фактор 4	2,00	1,00	0,50	1	1,00	0,96	0,237	1,026
Сумма					4,03	1,000	ср.значение	4,246
					N	4		
					ИС- индекс согласованности		0,08215	
					ОС- отношение согласованности		0,09128	

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене продажи. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

**Кодировка с нормировкой и весом факторов**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Индекс
<b>Вес</b>		<b>0,26</b>	<b>0,21</b>	<b>0,29</b>	<b>0,24</b>	<b>1</b>
Объект аналог 1	41 477	0,260	0,209	0,295	0,237	1,000
Объект аналог 2	32 308	0,087	0,139	0,098	0,118	0,442
Объект аналог 3	42 500	0,260	0,209	0,295	0,237	1,000
Объект аналог 4	24 286	0,173	0,070	0,295	0,118	0,656
Объект аналог 5	26 923	0,173	0,139	0,197	0,118	0,627
Объект оценки		0,173	0,139	0,098	0,118	0,529

Значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма долей приведенных стоимостей объектов аналогов, весовые коэффициенты присваиваемые данным стоимостям рассчитываются пропорционально отклонениям значений суммарных коэффициентов объектов аналогов и объекта оценки. Расчетные формулы приведены в следующей таблице.

**Таблица расчета суммарного коэффициента**

Аналоги	Цена продажи, руб. за кв.м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Объект аналог 1	41 477	1,000	21 936	2,12	0,063	1375,792544
Объект аналог 2	32 308	0,442	38 628	11,56	0,342	13191,86501
Объект аналог 3	42 500	1,000	22 477	2,12	0,063	1409,710388
Объект аналог 4	24 286	0,656	19 580	7,87	0,232	4551,931722
Объект аналог 5	26 923	0,627	22 703	10,17	0,301	6823,810533
Объект оценки	?	0,529	Сумма	<b>33,84</b>	<b>1,000</b>	
<b>ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>						<b>27 353</b>

Стоимость, руб. за кв.м. (с НДС)	27 353
Стоимость, руб. за кв.м. (без НДС)	23 181
Общая площадь объектов оценки, кв.м.	203,20
Итоговая стоимость, руб. (без НДС), с учетом округления	4 700 000

**Результаты расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом:**

**4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей.**

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков различных подходов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

**При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки применялся один подхода - сравнительный.**

Сравнительному подходу присвоен вес 1,0

**Таблица результатов расчетов стоимости полученной применением различных подходов.**

подходы и методы в оценке стоимости	Стоимость, руб.
доходный подход	не применялся
сравнительный подход	4 700 000
затратный подход	не применялся

Рыночная стоимость оцениваемого в настоящем отчете объекта определяется по следующей формуле:

$$V_p = V_{сп} \times 1,0$$

**Итоговая таблица согласования рыночных стоимостей полученных различными подходами.**

подходы и методы в оценке стоимости	Стоимость, руб.	вес подхода, %
доходный подход	не применялся	
сравнительный подход	4 700 000	100%
затратный подход	не применялся	
<b>Итоговое значение стоимости</b>	<b>4 700 000</b>	

**Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет 4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей.**



---

Учитывая тип и характеристики объекта оценки, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные подходы и методы оценки, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости, согласно определения «справедливая стоимость» данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и, может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

## 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
  - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
  - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
- итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- рыночная (справедливая) 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.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости, нежилого встроенного помещения (кадастровый номер 73:24:040814:1364), расположенного по адресу: **г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4**, без учета налога на добавленную стоимость (18%), по состоянию на дату проведения оценки **28 сентября 2018 года** составляет:

**4 700 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей**

Оценщик

Салтанова Е.А.

Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»





Квисепп Б.В.,

### 13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
3. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 -"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
  - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
6. Налоговый кодекс РФ.
7. Попова А.В., «Организация и финансирование инвестиций»; СПб, 2000 г
8. «Оценка стоимости недвижимости доходным подходом», СПб, МИПК СПбГУЭиФ, 2000г.
9. С. Грибовский, «Оценка доходной недвижимости», издательство «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
10. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., изд. «Дело», 1997.
11. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой, М., 1988.
12. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. Санкт-Петербург, изд. Дом «Бизнес-пресса», 2005.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М «Финансы и статистика» 2007;

Специализированные информационные сайты ([www.restate.ru](http://www.restate.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru) и др.)

## Приложение 1. Документы оценщиков

 <b>МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b>  <b>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)</b>	Директору Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»  Луняку А.Н.  а/я № 1, г. Санкт-Петербург, 190000												
Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000 тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22 e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru													
_____ <b>11.01.2018</b> № _____ <b>07-00075/18</b> _____ на № _____ 22 _____ от _____ 10.01.2018													
<b>ВЫПИСКА</b> <b>из единого государственного реестра саморегулируемых организаций</b> <b>оценщиков</b>													
<table border="1"> <tr> <td>Полное наименование некоммерческой организации</td> <td>Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»</td> </tr> <tr> <td>Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации</td> <td>СРО Ассоциация оценщиков «СПО»</td> </tr> <tr> <td>Место нахождения некоммерческой организации</td> <td>190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101</td> </tr> <tr> <td>Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)</td> <td>Директор – Луняк Алексей Николаевич</td> </tr> <tr> <td>Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков</td> <td>20.11.2009</td> </tr> <tr> <td>Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков</td> <td>0009</td> </tr> </table>	Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»	Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101	Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Луняк Алексей Николаевич	Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009	Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009	
Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»												
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»												
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101												
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Луняк Алексей Николаевич												
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009												
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009												
И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций  Лазарева Ольга Валерьевна (495) 531-08-00, доб. 11-93 отпечатано в 40 экземплярах экз. № 1	 М.Г. Соколова												

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101  
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-85  
Info@cpa-russia.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№0212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации  
Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»  
выдана по заявлению

\_\_\_\_\_ ООО «Эккона-Оценка»  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что \_\_\_\_\_ Салтанова Екатерина Алексеевна  
\_\_\_\_\_  
(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации  
оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в  
реестр оценщиков 25.05.2011 года за регистрационным №0435.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.02.2018 года  
Дата составления выписки 05.02.2018 года

Директор \_\_\_\_\_ А.Н. Луняк





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 770143

Настоящий диплом выдан Самтановой  
(фамилия, имя, отчество)  
Екатерине Алексеевне

в том, что он(а) с „13“ сентября 2004 г. по „03“ ноября 2005 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методической  
(наименование)  
институте повышения квалификации и переподготовки  
(образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного  
по инженерно-экономического университета  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
по программе:  
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от „03“ ноября 2005 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Самтановой  
(фамилия, имя, отчество)  
Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(наименование)  
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. \_\_\_\_\_  
Ректор (директор) \_\_\_\_\_

Город Санкт-Петербург год 2005



МПФ Гознака. 1996.





**ПОЛИС № 7811R/776/00090/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00090/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Оценщик - Салтанова Екатерина Алексеевна**

**Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, пр.Богатырский, д. 49, корп.2, кв. 88**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей** – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей**

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  /Булгарин Г.О./

Страхователь:  /Салтанова Е.А./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«05» октября 2017 года





### ПОЛИС № 7811R/776/00089/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00089/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

**Юридический адрес:** 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

**ИНН:** 7810265840

**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;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, 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.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2018г. включительно.

Ретроактивный период установлен с «11» октября 2011 г. до дня начала периода страхования.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования и/или Ретроактивного периода.

**Страховщик:**  /Ицковский К.А./

М.П.

**Страхователь:**  /Кивисепп Б.В./

М.П.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«05» октября 2017 года

## Приложение 2. Описание объектов аналогов

Объекты аналоги – продажа

Объект аналог 1


← → ↻ 🏠
Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169011146/>

26 июл, 13:01
46 просмотров, 0 за сегодня
🔒 Платное



### Офис, 133 м<sup>2</sup>

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Радищева, 72 На карте

❤️ В избранное 🔍 📄 📁 🔔 ⚠️ Пожаловаться



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
<b>133 м<sup>2</sup></b>	<b>3 из 3</b>	<b>Свободно</b>

Офис у ТЦ Энтерра  
 Адрес: г.Ульяновск, улица Радищева, 74  
 Площадь:  
 Мансардный этаж 130 кв.м  
 Вход с фасадной части.  
 Примечание:  
 Помещение новое. Полы плитка, стены декоративная штукатурка.  
 Удобное месторасположение.  
 Высокий транспортный трафик.

6 490 000 ₽

48 797 ₽ за м<sup>2</sup>

📄 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ПРАЙМ

Агентство недвижимости

111 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Фитнес-клуб на Новочеркасской

[Узнать больше](#) [love-sport.ru](#)

← → ↻ 🏠
Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/169011146/>

Фотографии (2)
Описание
На карте
Контактное лицо

Высокий транспортный трафик.  
 Парковка: перед фасадом и во дворе  
 Реклама:  
 Обширную рекламу можно разместить. Таким образом, можно довольно таки ярко выделиться в имеющейся инфраструктуре.  
 Инженерные коммуникации: Электроэнергия, отопление-автономное, водоснабжение, канализация.  
 Близко расположенные объекты: остановка общественного транспорта, ТЦ Энтерра, супермаркет Гулливер, банк Венец.  
 Помещение находится на первой линии улицы Ленинского района города Ульяновска.  
 Рядом остановка для более 20 маршрутов городского транспорта (трамвай, маршрутное такси).  
 \*\*\*  
 КОМПАНИЯ ПРАЙМ  
 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	6 490 000 ₽
Ставка	48 796 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 990 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠️ Пожаловаться

Планировка: Открытая  
 Состояние: Офисная отделка

Парковка: Наземная

6 490 000 ₽

48 797 ₽ за м<sup>2</sup>

📄 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ПРАЙМ

Агентство недвижимости

111 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Фитнес-клуб на Новочеркасской

[Узнать больше](#) [love-sport.ru](#)

## Объект аналог 2

← → 🏠 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/5154799672418054348/>

Ульяновская область · Городской округ Ульяновск · Ульяновск · Продажа · Коммерческая недвижимость · Цифра


## Офис, 211 м<sup>2</sup>

Ульяновск, улица Релина, 47А

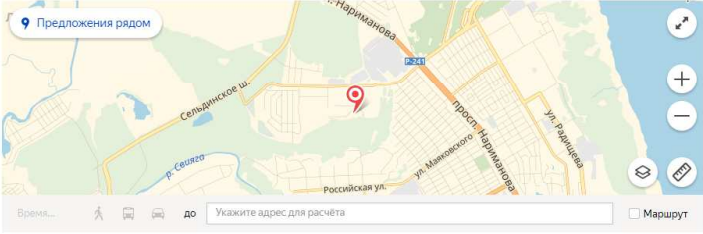
Искра

🔖 В избранное 📄 📷

11 часов назад · Просмотров: 594



ЕЩЕ 1 ФОТО



Предложения рядом

Время... до Укажите адрес для расчёта

**211 м<sup>2</sup>**  
общая

**2 этаж**  
из 2 в здании

### Описание от продавца

Продается помещение на 2 этаж, общей площадью 211 кв.м.  
От собственника. Без комиссии.  
Основные характеристики помещений:

- первая линия;
- отдельный вход, запасной выход;
- высота потолков 2,8 кв.м.
- в здании 5 окон;
- свой санузел, вода;
- строительный вариант;

**8,02 млн ₽**38 000 ₽ за м<sup>2</sup>, 2 этаж из 2

Показать телефон

Агентство Регионального Развития  
агентство

14% годовых по программе  
краткосрочной аренды  
апартаментов VALO

Управляющая компания VALO Service возьмет на себя все вопросы, связанные с арендой ваших апартаментов: поиск арендаторов, контроль оплаты и состояния жилья. А вы будете получать стабильный доход.  
Апартаменты с полной отделкой под ключ. Финский генеральный подрядчик Лемминкяйнен.



← → 🏠 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/5154799672418054348/>

общая

из 2 в здании

### Описание от продавца

Продается помещение на 2 этаж, общей площадью 211 кв.м.  
От собственника. Без комиссии.  
Основные характеристики помещений:

- первая линия;
- отдельный вход, запасной выход;
- высота потолков 2,8 кв.м.
- в здании 5 окон;
- свой санузел, вода;
- строительный вариант;
- помещение open-space;
- автономное газовое отопление;
- общая парковка.

Стоимость продажи – 38 000 рублей за квадратный метр.

Консультанты по аренде/продаже коммерческой недвижимости.  
Агентство регионального развития.  
От собственника. Без комиссии.  
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

**Показать телефон** Агентство Регионального Развития  
агентство

Объявление обновлено 11 часов назад, размещено 11 мая 2017

**8,02 млн ₽**38 000 ₽ за м<sup>2</sup>, 2 этаж из 2

Показать телефон

Агентство Регионального Развития  
агентство

14% годовых по программе  
краткосрочной аренды  
апартаментов VALO

Управляющая компания VALO Service возьмет на себя все вопросы, связанные с арендой ваших апартаментов: поиск арендаторов, контроль оплаты и состояния жилья. А вы будете получать стабильный доход.  
Апартаменты с полной отделкой под ключ. Финский генеральный подрядчик Лемминкяйнен.



## Объект аналог 3


← → 🏠 Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/191168637/>

вчера, 04:35 👁 5 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Офис, 143 м<sup>2</sup>

Ульяновская область: Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Робеспьера, 114 [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 ⚙️ 📄 📧 🚩 Пожаловаться



6 фото

Площадь: **143 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 9**    Помещение: **Свободно**

Продам офисные помещения, общей площадью 143,4 кв. м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений:

- + 1 этаж жилого дома;
- + отдельный вход;
- + ремонт под ключ: вся оргтехника, мебель;
- + потолок 3 метра;
- + в каждом кабинете есть окно;
- + 3 отдельных санузла;

7 150 000 ₽ ▼

50 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO


**Агентство Регионального Развития**  
 Агентство недвижимости  
 552 объявления

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ **Фитнес-клуб на Новочеркасской** ×  
 Клуб с бассейном на Новочеркасской. Только 3 дня! Безлимитный фитнес всего 8900!

[Узнать больше](#) [love-sport.ru](#)

← → 🏠 Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/191168637/>



Площадь: **143 м<sup>2</sup>**    Этаж: **1 из 9**    Помещение: **Свободно**

Продам офисные помещения, общей площадью 143,4 кв. м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений:

- + 1 этаж жилого дома;
- + отдельный вход;
- + ремонт под ключ: вся оргтехника, мебель;
- + потолок 3 метра;
- + в каждом кабинете есть окно;
- + 3 отдельных санузла;
- + круглосуточный доступ для арендаторов;
- + разрешенная мощность 220V;
- + центральное отопление;
- + парковка.

Стоимость продажи - 50 000 руб./кв. м.

Консультанты по аренде/продаже коммерческой недвижимости. Агентство регионального развития г. Ульяновск. От собственника. Без комиссии. Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	7 150 000 ₽
Ставка	50 000 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

7 150 000 ₽ ▼

50 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO

**Агентство Регионального Развития**  
 Агентство недвижимости  
 552 объявления

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ **Фитнес-клуб на Новочеркасской** ×  
 Клуб с бассейном на Новочеркасской. Только 3 дня! Безлимитный фитнес всего 8900!

[Узнать больше](#) [love-sport.ru](#)

## Объект аналог 4


← → 🏠 Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/164709107/>

26 июл, 13:00 61 просмотр, 0 за сегодня ₽ Платное

### Офис, от 200 до 700 м<sup>2</sup>

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Федерации, 91 [На карте](#)

♥ В избранное [←](#) [📷](#) [📍](#) [🔔](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 200 до 700 м <sup>2</sup>	1 из 5	Свободно

Помещения в центре города.  
 Адрес: г.Ульяновск, ул. Федерации 91  
 Площадь: 700 кв.м  
 Назначение: под офисы, торговлю, иное.  
 Этаж: цокольный  
 Имеется возможность установки вывески.  
 Близко расположенные объекты: остановка общественного транспорта, Училище.  
 Примечание: Имеется парковка. Высокий трафик.  
 Инженерные коммуникации: Электроэнергия, канализация, отопление, телефон, ремонт, охрана.

от 5 714 286  
до 20 000 000 ₽

28 571 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**ПРАЙМ**  
Агентство недвижимости  
111 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

**Распродажа на iHerb!**

Дополнительные скидки на iHerb! Очень низкие цены. Экономьте с нами!

[Узнать больше](#) [ru.iherb.com](http://ru.iherb.com)

← → 🏠 Защищено | <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/164709107/>

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Офис, от 200 до 700 м<sup>2</sup> [♥](#) [←](#)

инженерные коммуникации: электроэнергия, канализация, отопление, телефон, ремонт, охрана, водоснабжение.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 5 714 286 до 20 000 000 ₽
Ставка	28 571 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 871 671-3 050 847 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная

от 5 714 286  
до 20 000 000 ₽

28 571 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**ПРАЙМ**  
Агентство недвижимости  
111 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

**Распродажа на iHerb!**

Дополнительные скидки на iHerb! Очень низкие цены. Экономьте с нами!

[Узнать больше](#) [ru.iherb.com](http://ru.iherb.com)

## Объект аналог 5


← → ↻ 🏠 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/6570720210882817024/>

### Помещение свободного назначения, 221 м<sup>2</sup>

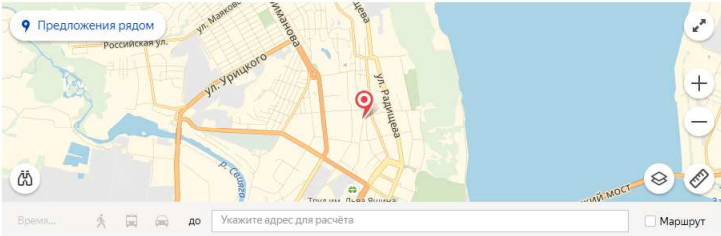
Ульяновск, улица Федерации, 75

🔖 В избранное 📷 📄 🚫

1 сентября Просмотров: 610



ЕЩЕ 15 ФОТО



Предложения рядом

Российская ул. Ул. Малая Мещеряковская ул. Ул. Урицкого Ул. Рабочей Молодежи

Время... 🚶 🚗 🚘 до Укажите адрес для расчёта

Маршрут

Рекомендуемое назначение: турагентство, шоу-рум, помещение для банка, продуктовый магазин, салон красоты, медицинский центр.

**221 м<sup>2</sup>**  
общая

**10 комнат**

**1 этаж**  
из 2 в здании

7 млн ₽

31 675 ₽ за м<sup>2</sup>, 1 этаж из 2

Показать телефон

Дмитрий Сергеевич

Размещено собственником



## Описание от продавца

Здание нежилое в Центре города, по улице Федерации, дом №75. Площадь 221,5 кв.м., 2 этажа + 1 этажное здание. На первом этаже 2 склада отапливаемых с санузелом, один из которых имеет ворота под а/м; на втором 4 изолированных кабинета, коридор и санузел (второй этаж после капремонта в мае 2016). В одноэтажном - 4 комнаты с санузлом и отличным ремонтом. Материал стен кирпич, индивидуальное газовое отопление, водоснабжение. Все помещения сдаются в аренду под офисы, склады и производства и приносят ежемесячную прибыль. Капремонт крыши весной 2014 года. 2,5 сотки земли. Очень перспективное место, так как рядом идет бурная застройка жилых домов. Не является объектом культурного наследия.

← → ↻ 🏠 Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/6570720210882817024/>

материал стен кирпич, индивидуальное газовое отопление, водоснабжение. все помещения сдаются в аренду под офисы, склады и производства и приносят ежемесячную прибыль. Капремонт крыши весной 2014 года. 2,5 сотки земли. Очень перспективное место, так как рядом идет бурная застройка жилых домов. Не является объектом культурного наследия.

Земельный участок и помещения более 3-х лет в собственности, чистая продажа. Торг, возможна беспроцентная рассрочка части платежа. Возможен обмен на квартиру.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

**Показать телефон** Дмитрий Сергеевич  
Размещено собственником

Объявление обновлено 1 сентября, размещено 20 декабря 2017

Отделка	хороший ремонт
Кондиционер	есть
Пожарная сигнализация	нет
Вход	отдельный
Вентиляция	есть

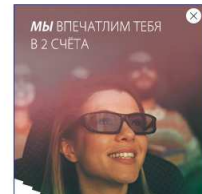
7 млн ₽

31 675 ₽ за м<sup>2</sup>, 1 этаж из 2

Показать телефон

Дмитрий Сергеевич

Размещено собственником



## Приложение 3. Документы, предоставленные заказчиком

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

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

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

**Дата выдачи:** "26" ноября 2008 года

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

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

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


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

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

**Регистратор**

73 - АТ 802361

Синдлом  
[Подпись]  
[Подпись]



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

не зарегистрировано



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УК «Радомир» *А. М. Шибанова* ШИБАНОВА А. М.

СНИП



*Шибанова*  
(подпись)



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к приказу  
Министерства  
экономической  
развития Российской  
Федерации  
от 18.02.2008 № 32

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1, Всего листов 2

Дата 20.08.2008г.

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

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 026940

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
73:24:040814:102:0269400005

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение мансардный

1.3. Общая площадь помещения 203,2

1.4. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	<u>Ульяновская</u>	
Район	<u>Ленинский</u>	
Муниципальное образование	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Ульяновск</u>
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Радищева</u>
Номер дома	<u>143</u>	
Номер корпуса	<u>4</u>	
Номер строения		
Литера	<u>Е</u>	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане \_\_\_\_\_

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. Примечание \_\_\_\_\_

1.11. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации  
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

Первый заместитель директора  
(полное наименование должности)



В. И. Барышев  
(полная фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ Помещения

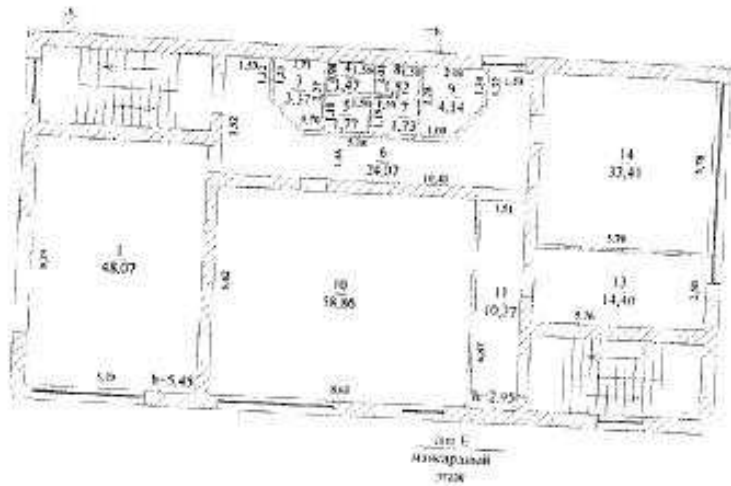
Кадастровый номер

Лист № 2 . Всего листов 2  
73:24:040814:102:0269400005:101104,103104-

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)  
111104,112104,114104  
026940

### 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Первый заместитель директора  
(полное наименование должности)В. И. Барышев  
(полное наименование фамилии)

в 2

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

## ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект недвижимого фонда: административное здание

повышенского объекта

Адрес (местоположение)

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

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

Дата составления технической документации

23

ноября

2008 г.

*В. В. Монахов*  
Директор БТИ



АКТОМ ОБЪЕДИНЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ

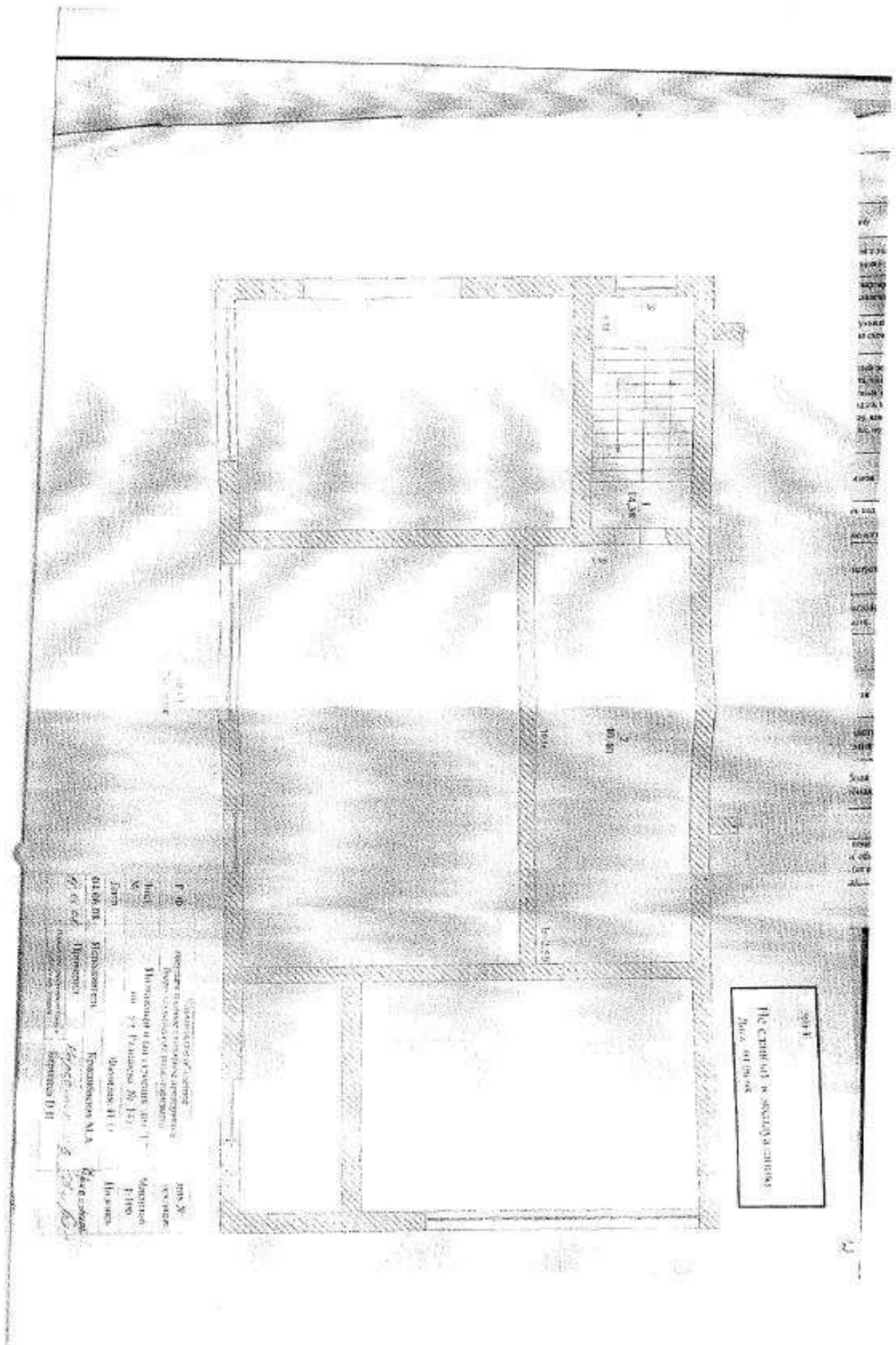
Итого: 112,6  
 Площадь участка, подлежащая объединению: 112,6  
 Площадь участка, подлежащая разделению: 0,0  
 Итого: 112,6 кв. м

№ п/п	№ участка	Площадь участка, кв. м	Площадь участка, подлежащая объединению, кв. м							Итого, кв. м
			Земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок	Итого земельный участок	
01	112,6	112,6	112,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,6
02	112,6	112,6	112,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,6
			Итого:	225,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	225,2

Итого:	54,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54,78
ВСЕГО по объекту:	900,24	504,39	0,00	0,00	47,74	0,00	0,00	427,91

Итого: 112,6 кв. м



№ 143  
 План этажа в здании № 143  
 Дата: 01.09.08

Объект: объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 143, корп. 4  
 Вид: Многоквартирный жилой дом  
 Этаж: 4-й этаж  
 Площадь: 111,0 кв. м  
 Назначение: Жилищное  
 Владелец: ООО «Эккона-Оценка»  
 Дата: 01.09.08



УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК  
УЛЬЯНОВ, 190000

УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Данные об объекте недвижимости							Итого	
			Эксплуатационный вид назначения	Состояние объекта	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость объекта	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость объекта	Средняя стоимость на кв. м		
1	Офис	38,07	✓	✓	48,00					1,82	
2	Жилая квартира	14,23	✓	✓				14,23		2,95	
3	Жилая квартира	5,57	✓	✓						3,37	
4	Жилая квартира	17	✓	✓						1,47	
5	Жилая квартира	1,77	✓	✓						1,37	
6	Жилая квартира	244,7	✓	✓						28,07	
7	Жилая квартира	1,73	✓	✓						2,78	
8	Жилая квартира	1,52	✓	✓						1,57	
9	Жилая квартира	4,14	✓	✓						4,74	
10	Жилая квартира	58,86	✓	✓	58,86					185,45	
11	Жилая квартира	10,34	✓	✓						18,37	
12	Жилая квартира	11,38	✓	✓						14,28	
13	Жилая квартира	14,40	✓	✓						14,80	
14	Жилая квартира	21,47	✓	✓	11,47						
<b>Итого по многоквартирному дому:</b>		<b>241,80</b>			<b>140,34</b>	0,00	0,00	0,36	4,08	0,00	<b>91,46</b>

Итого по объектам: 91,46

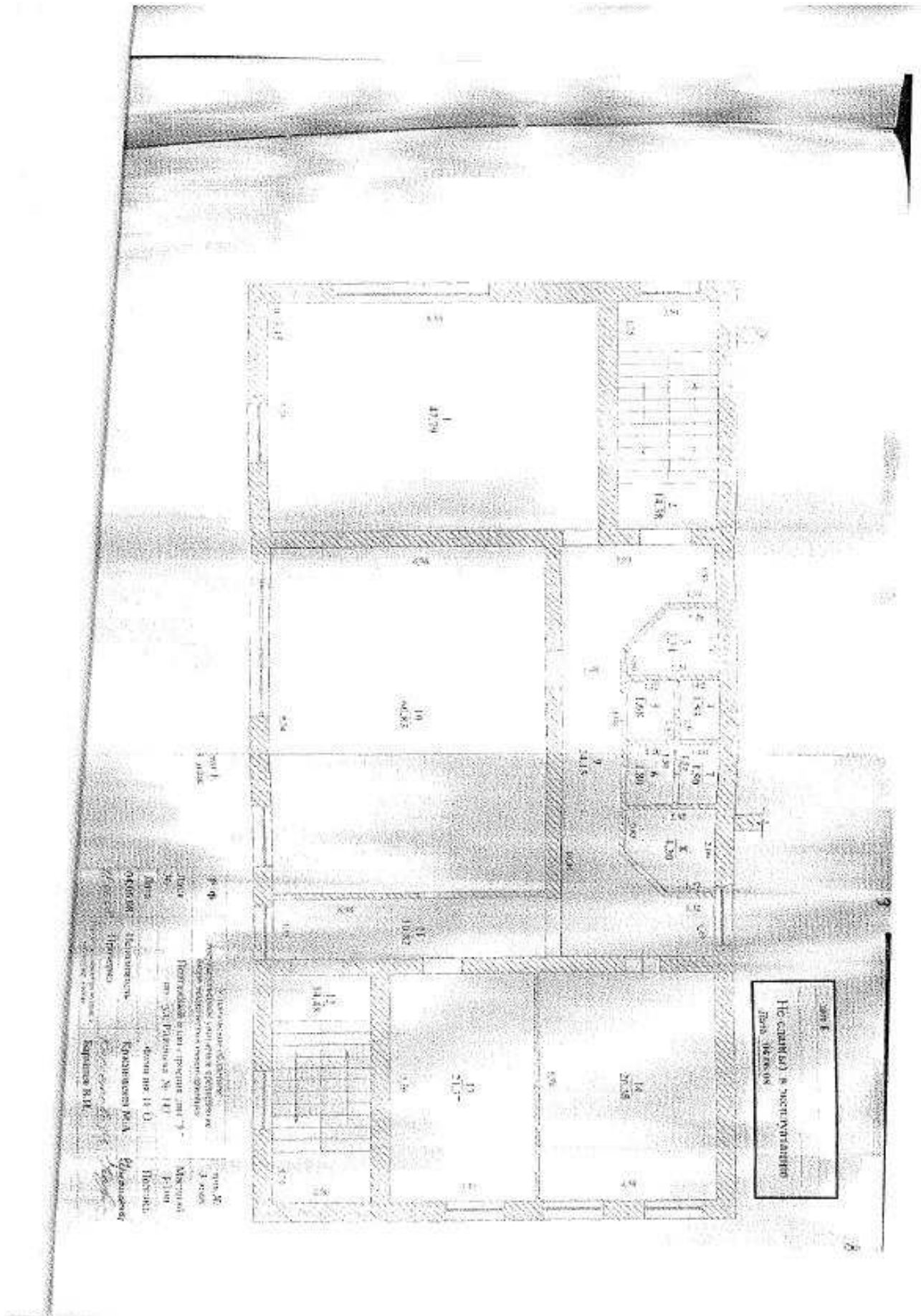
Итого: 9

Итого: 99,28

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Итого	Составляющие								
						1	2	3	4	5	6	7		
1	Земельный участок	кв. м	47,71	47,71										
2	Земельный участок	кв. м	14,15											
3	Земельный участок	кв. м	1,34											
4	Земельный участок	кв. м	1,53											
5	Земельный участок	кв. м	1,68											
6	Земельный участок	кв. м	1,90											
7	Земельный участок	кв. м	1,30											
8	Земельный участок	кв. м	4,20											
9	Земельный участок	кв. м	24,13											
10	Земельный участок	кв. м	69,81	69,81										
11	Земельный участок	кв. м	0,82											
12	Земельный участок	кв. м	11,31											
13	Земельный участок	кв. м	21,17											
14	Земельный участок	кв. м	26,19	26,19										
<b>Итого по 3 объектам:</b>					<b>234,25</b>	<b>135,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99,28</b>	

Итого: 99,28







Всего пронумеровано, прошито, роздано  
и скреплено печатью

5

Генеральный директор

*Ирина Александровна Радомыра*

«Ирина Александровна Радомыра»  
ООО «Эккона-Оценка»

