

с 1990 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 39

8775-2818 Info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 146/Д(У)-001-0404

от 12.12.2017 г.

об оценке объекта недвижимости,

расположенного по адресу:

г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

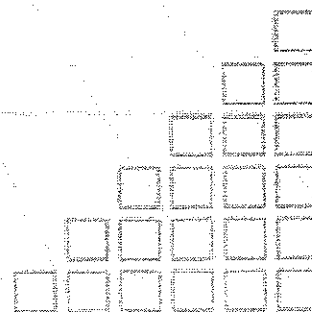
в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)



Москва 2017



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 146 от 23 ноября 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной, общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м	
Оцениваемые имущественные права	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда до 2021 года
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	12.12.2017 г.	
Дата составления отчета об оценке	12.12.2017 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 146/Д(У)-001-0404 от 12.12.2017 г.	

Результаты оценки, полученные при применении подходов

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов).

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 12.12.2017г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	76 237 213
Сравнительный подход	54 928 898
Доходный подход	58 477 422

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (12.12.2017г.) округлённо составляет:

56 703 000 (Пятьдесят шесть миллионов семьсот три тысячи) рублей без учета НДС,

в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

13 396 000 (Тринадцать миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей, без учета НДС.

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

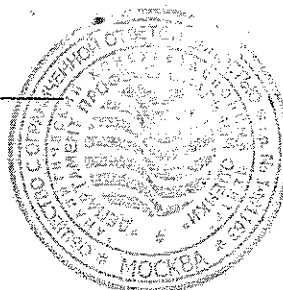
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	56 703 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	43 307 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха. д.4-а Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	13 396 000
Итого		56 703 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Крылова Ксения Александровна



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	11
1.7. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об Оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.2. Местоположение Объекта оценки	17
3.3. Идентификация Объекта	19
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	21
3.5. Фотографии Объекта оценки	23
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	26
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	26
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	31
4.3. Земля Екатеринбурга	32
4.4. Обзор рынка торговых центров Екатеринбурга на 1 квартал 2017г.	34
4.5. Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга, за 1 полугодие 2017 года	37
4.6. Анализ наиболее эффективного использования	44
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	51
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	51
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	52
5.4. Согласование результатов	56
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	57
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	57
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	85
6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	100
6.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	114
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	117
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	118
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	126

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует Заданию на проведение оценки, приведенному в Дополнительном соглашении № 146 от 23 ноября 2017 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 146 от 23 ноября 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м	
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;	Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда до 2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление	
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда	

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
	2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.
	3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.
	4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
	5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.
	6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
	7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.
	8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.
	9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	12.12.2017 г.
Срок проведения оценки	23.11.2017 г. – 12.12.2017 г.
Дата осмотра	12.12.2017 г.
Дата составления Отчета	12.12.2017 г.

1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.

5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием Центробанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка нежилого здания проводится без учета возможной перепланировки. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, здание не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос и реконструкцию.
17. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая (рыночная) стоимость, не требуется.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от

29.07.1998 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Основные средства";
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Аренда";
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Обесценение активов";
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) "Инвестиционное имущество";
- Принципы МСО 2011;
- МСО 103 2011 (Международный стандарт оценки 103) "Составление отчета";
- МСО 230 2011 (Международный стандарт оценки 230) "Права на недвижимое имущество".
- МСО 300 2011 (Международный стандарт оценки 300) "Оценка для финансовой отчетности".

1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения № 146 от 22 ноября 2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Участники рынка:

Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

(b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

(c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Таким образом, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Комитет по стандартам оценки считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют Рыночной стоимости¹.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Market value) – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

В п. 42 «Принципы МСО» указано, что Справедливая стоимость (Fair Value) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (Market Value), и в стандартах IVS² и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

В соответствии с МСО каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным подходом.

МСФО не определяет подходов к оценке справедливой стоимости, а раскрывает только критерии выбора методов оценки.

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

Их суть состоит в следовании ниже приведенной иерархии методов определения справедливой стоимости активов и обязательств (IAS13, п.72-90):

1 уровень: используются котируемые цены (quoted prices) (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки (нет необходимости вносить какие-либо поправки);

2 уровень: используются исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котируемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котируемые цены на идентичные активы на неактивном рынке; рыночные данные, которые не являются непосредственно ценами на объекты; данные, полученные на основе корреляционно-регрессионного анализа имеющихся рыночных данных;

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

²IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011).

3 уровень: это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства, т.е. эти данные отражают допущения и прогнозы менеджмента организации; они, по возможности, должны быть основаны на информации, максимально отражающей рыночную конъюнктуру.

В соответствии с IAS 1 «Представление финансовой отчетности» (п. 25) Финансовая отчетность должна составляться на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать предприятие, прекратить его торговую деятельность либо вынуждено действовать подобным образом в силу отсутствия реальных альтернатив.

В п.39-43 «Принципы МСО» указано, что при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание и учитывать в расчетах, что оценка объекта в соответствии с критерием наиболее эффективного использования может не учитывать расходов на перепрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного перепрофилирования.

Таким образом, в соответствии с IVA и с IAS при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.
- В соответствии с IAS 16 «Основные средства» организация обязана устанавливать срок полезного использования основных средств, который всегда является ограниченным.
- В соответствии с п.6 IAS 16, срок полезного использования – это: период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

В соответствии с IAS 16, допускается пересмотр оставшегося срока полезного использования основных средств.

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

При оценке справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России 28.12.2015 N 217н) (с изм. от 11.07.2016).

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки справедливой стоимости имущества.

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

В терминологии бухгалтерского учета активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьей-либо собственности или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую выгоду. Сама по себе собственность на актив неосвязаема. Однако находящийся в собственности актив может быть как осязаемым, так и неосязаемым.

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязаемыми, неосязаемыми и инвестиционными активами. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

Текущие активы – это активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – например, запасы, счета дебиторов, краткосрочные инвестиции, денежные средства в банке и в кассе предприятия. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемую как фиксированные активы (определение которых дается ниже), также можно отнести к текущим активам. Примерами служат земельные участки или объекты недвижимости с улучшениями, выступающие в качестве запасов, предназначенных для продажи.

Фиксированные активы – это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

- Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе – в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование, накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.
- Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Стоимость в использовании – это тип стоимости, основанный на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи. Таким образом, речь идет о стоимости конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования, а потому – не связанной с рынком.

Стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Справедливая стоимость при существующем использовании – это особый случай применения определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Выводы: учитывая цели оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда, под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Копия документа от 08.11.2016г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-015-200416	Копия документа от 20.04.2016г.
3	Договор аренды земельного участка №7-951	Копия документа от 23.06.2006г.
4	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006г.	Копия документа от 15.11.2016г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости Объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
9. Имя и профессиональная квалификация оценщика представлена в разделе 2.3 Главы 2 настоящего Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Место нахождения, почтовый адрес:	455000, г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 212
Телефон, факс:	(3519) 256-025
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7444036805
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027402052347
Дата присвоения ОГРН	08.10.2002г. ИМНС РФ по Ленинскому району г. Магнитогорска Челябинской обл.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810300001000568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Полис страхования ответственности оценщика №0603 049721 серия ПООЦ от 08.12.2016г., страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», срок действия с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., страховая сумма (лимит возмещения) 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб., в т.ч. по одному страховому случаю 550 000 000 (пятьсот пятьдесят миллионов) руб.
Банковские реквизиты:	Расчетный счет № 40702810601990000336 АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Корреспондентский счет № 30101810200000000593, БИК № 044525593

Реквизит	Значение
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщик) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.3. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом (оценочной организацией – Исполнителем), представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Крылова Ксения Александровна
Местонахождение Оценщика	127055, г. Москва, ул. Лесная д.39, пом. III
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, 2000 г., диплом БВС № 0431285. Свидетельство о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» № 256/2003; Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» по программе «Оценочная деятельность» № 234
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Членство в СРО ООО «Российское общество оценщиков» от 21.12.2007г. (регистрационный №002101, свидетельство №0022816 от 23.12.2016г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: к договору № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-002101 от 07.04.2017г., страхователь Крылова Ксения Александровна, состраховщики ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.07.2017г. по 31.12.2018г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

Реквизит	Значение
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Источник информации: ООО «Аналитический консультационный центр «Департамент профессиональной оценки»

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

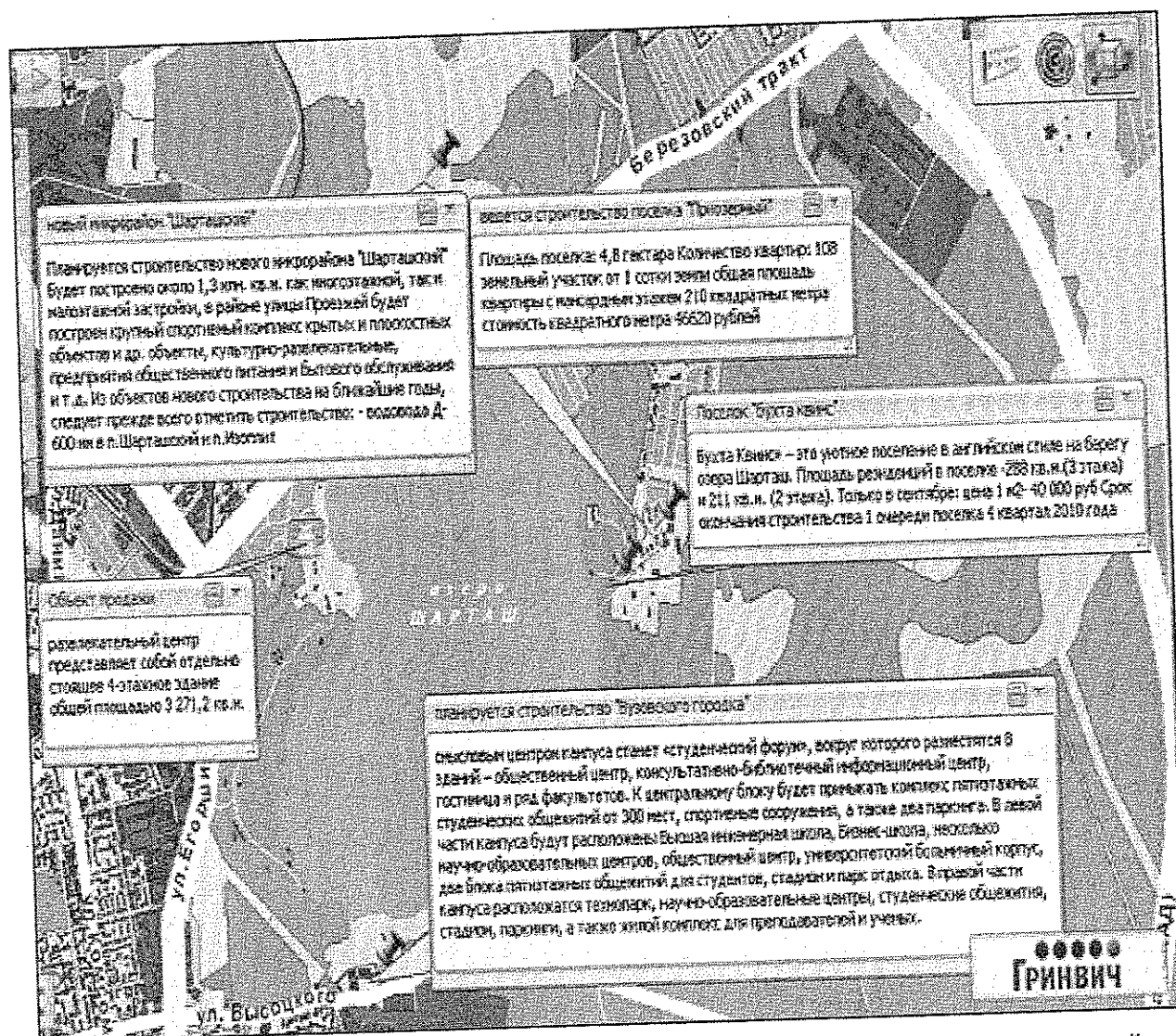
Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м. Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению.
Год постройки	2009
Группа капитальности	2
Этажность объекта без подземных этажей	Трехэтажное с мансардой
Техническое состояние	Требуется проведение косметического ремонта с элементами капитального
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	$(2017-2009)/125 = 6,4\%$
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная.
Вход в нежилое здание	С улицы
Состояние входной группы	Хорошее. В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

³Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, причем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{ф} = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейлезона.

3.2. Местоположение объекта оценки



Территория Екатеринбурга поделена на 7 административно-территориальных единиц — районов. Это Верх-Исетский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский и Чкаловский. Их расположение слегка напоминает секторы круга, при этом исторический центр города распределен между всеми районами, кроме Чкаловского и Орджоникидзевского. Последний является самым густонаселенным, там насчитывается более 270 тысяч человек. Меньше всего жителей в Октябрьском — около 140 тысяч.

Самыми промышленными можно назвать Орджоникидзевский и Чкаловский районы, самым культурно-туристическим — Ленинский, а научно-образовательным центром — Кировский.

После начала строительства Академического микрорайона площадью 2,5 тысяч гектаров предлагалось выделить его в 8-ю административную единицу. Однако сейчас Академический входит в состав и Ленинского и Верх-Исетского районов.⁴

Объект оценки расположен в Кировском административном районе г. Екатеринбурга, по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Расположение Объекта оценки приведено на рисунках ниже.

⁴ <http://www.karta-ekaterinburga.ru/district.html>

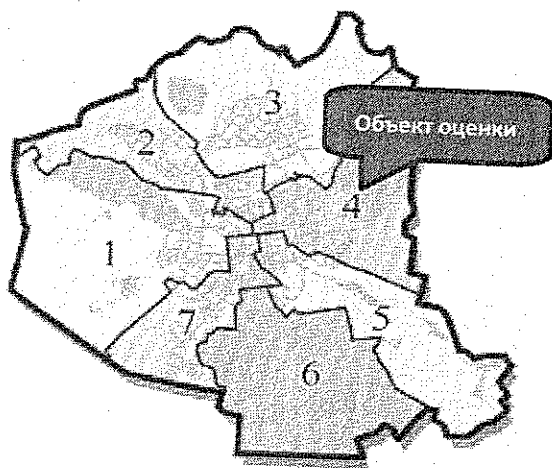


Рисунок 1. Границы района

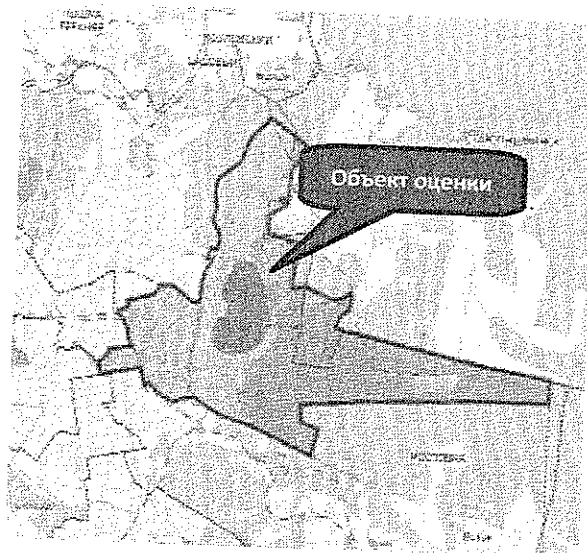


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

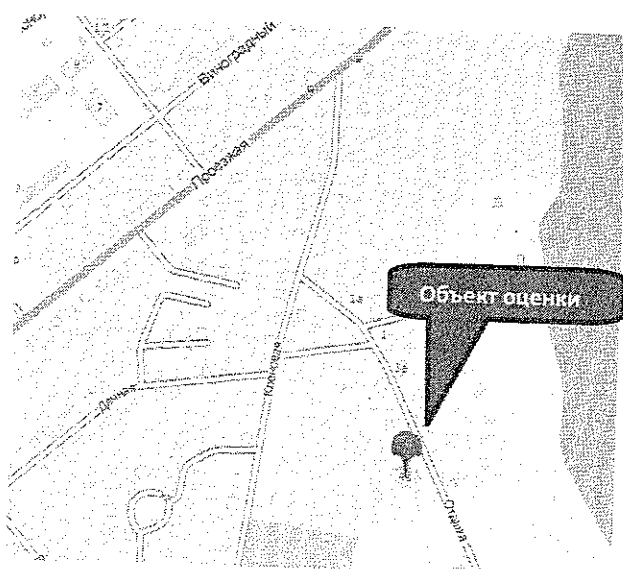


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

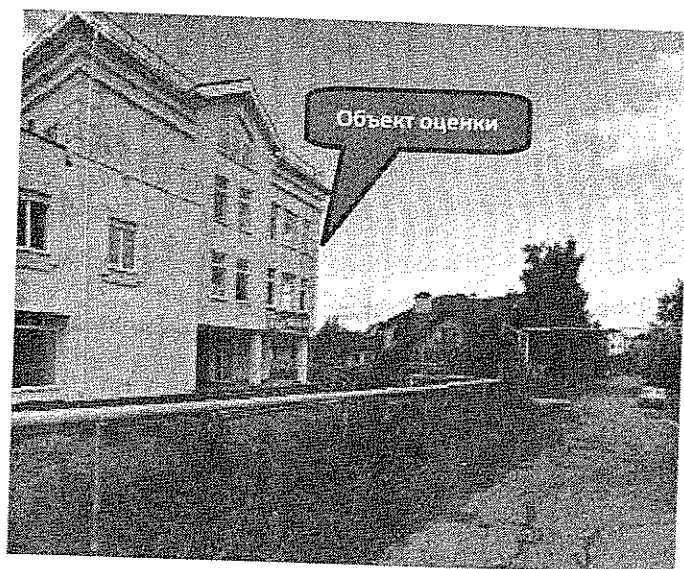


Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района⁵

Кировский административный район. Он занимает площадь 45 кв.км и охватывает 7 микрорайонов. Здесь проживает 223 тысячи человек.

Район, получивший название в честь советского политического деятеля Сергея Кирова, образован в 1943 году. Необходимость в новых территориях возникла из-за роста промышленности и населения города в годы войны.

В Кировском районе сконцентрированы основные образовательные и научные учреждения Екатеринбурга. Президиум Уральского отделения Российской академии наук включает 38 институтов и крупнейшую в регионе научную библиотеку. Здесь работают восемь вузов, в том числе Уральские федеральный, гуманитарный и аграрный университеты, государственные архитектурно-художественная и юридическая академии. Учеников принимают 11 техникумов и колледжей, 26 школ, 46 дошкольных образовательных учреждений, а также единственное на Урале Суворовское военное училище.

⁵ Источник информации <http://www.karta-ekaterinburga.ru/district/kirovskiy-raion.html>

Разнообразную культурную жизнь не только района, но и всего города обеспечивают 5 театров и 4 музея, в том числе Объединенный музей писателей Урала и Музей истории камнерезного и ювелирного искусства. Любимые места отдыха жителей — озеро Шарташ и дендрологический парк.

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м
Престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Средняя, Объект оценки расположен на удалении 10 минут пешком от остановки «Дачная», в зоне преимущественно жилой, административной застройки.
Коммерческая привлекательность Объекта оценки	Средняя, Объект оценки расположен на ул. Отдыха, в 10 минутах пешком до ул. Проезжая, которая характеризуется высоким автомобильным трафиком.
Характер застройки в районе расположения	Район характеризуется смешанной застройкой (жилые частные и административные дома).
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе имеются виды инженерного благоустройства: газоснабжение, электроснабжение. Центрального водопровода и канализации нет. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	Объект оценки имеет доступ к автобусной остановки общественного транспорта «Дачная», которая находится в 10 минутах пешком. Подъездные пути – асфальтобетонная дорога.
Наличие парковки	Паркинг наземный на территории Объектов оценки
Экологическая характеристика района расположения	Район расположения Объекта оценки характеризуется хорошей экологической обстановкой ⁶

Резюме: В целом местоположение Объектов оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность хорошая.

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка (разрешенное использование)	Земельные участки, занятые досугово-развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники.
Адрес земельного участка	г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Площадь земельного участка, кв. м	3 203 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	66:41:07 11072:0018
Кадастровая стоимость, руб.	44 352 645,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 847,22
Права на земельный участок	Право аренды до 2021г.
Улучшения земельного участка	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Рельеф земельного участка	Спокойный

⁶<http://nesiditsa.ru/city/ekaterinburg>

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Благоустройство территории	Заасфальтированная территория вокруг нежилого здания, озеленение территории
Форма земельного участка	Многоугольная
Наличие обременений	Нет
Наличие сервитута	Нет
Уровень шума	Средний, находится в допустимых пределах
Близость источников загрязнения среды	Относительно чистый воздух по сравнению с загазованным центром
Запыленность и загазованность	Низкая степень запыленности и загазованности
Наличие охранных зон	Нет

Таблица 12. Назначение и текущее использование нежилого помещения площадью 3 271,2 кв.м

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта (м ²)	Назначение	Текущее использование
1.	Здание, назначение: нежилое, наименование: развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	3 271,2	Нежилое	Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время не используется по назначению

Таблица 13. Технические характеристики Объектов оценки

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Город	Екатеринбург
Район	Кировский
Улица	Отдыха
Номер дома	4-а
Функциональное назначение	
Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	
Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению	
Общая характеристика здания (согласно техн. паспорта на развлекательный центр с буфетом и газовой котельной инв. № 15273 от 05.02.2009г.)	
Год постройки	2009
Износ здания по паспорту БТИ, %	0%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁷ %	(2017-2009) / 125 = 6,4%
Количество этажей в здании	4
Площадь застройки, кв.м	1 101,70
Площадь поэтажная, кв.м	5 022,40
Общая площадь, кв.м	3 271,2
Фундамент	Железобетонные блоки, ленточный; железобетонные стаканы под колоннами

⁷Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Нормативный срок службы здания и группа капитальности определены по «Конспекту лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Ю.В.Бейллезона.

Адрес (идентификация объекта)	
Стены и их наружная отделка	1,2 эт.- кирпичные с утеплителем t=61 см; 3, мансардный эт. – твинблоки с утеплителем t=54 см. Окраска фасадными красками по штукатурке.
Перегородки	Кирпичные – t=14-16 см
Перекрытие междуэтажное, над подвальное	Сборные железобетонные многпустотные плиты t=22см
Инженерное оборудование здания	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Юридический статус	
Право на Объект оценки	Собственность
Характеристика местоположения	
Расстояние от ближайшей остановки	10-15 м. п.
Характеристика расположения	
Удобство подъездных путей	5
Описание внутренней отделки помещений	
Отсутствуют перегородки, настенное, напольное покрытие.	
Выводы:	В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;	Собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.11.2016г.
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда	Договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Наличие обременений	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;		Доверительное управление
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018		Не зарегистрировано

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания

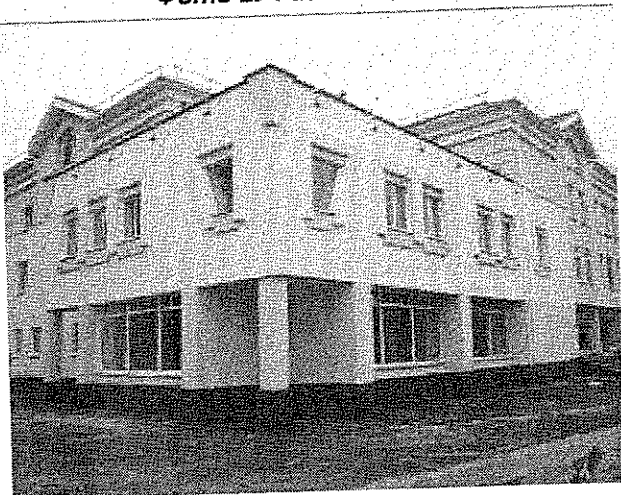


Фото 2. Наземная парковка

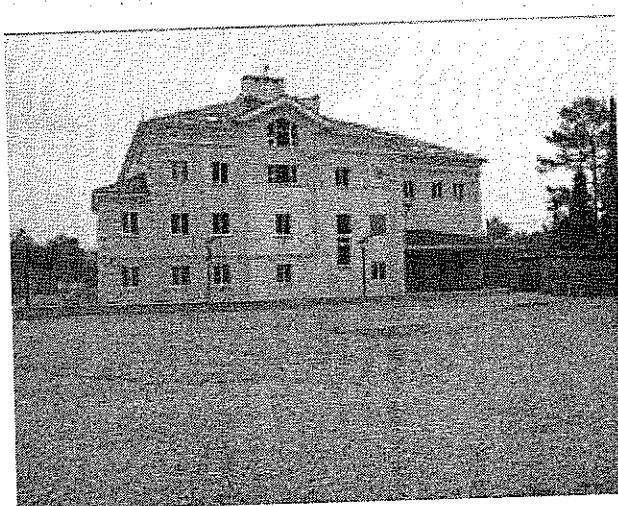


Фото 3. Наружное состояние здания

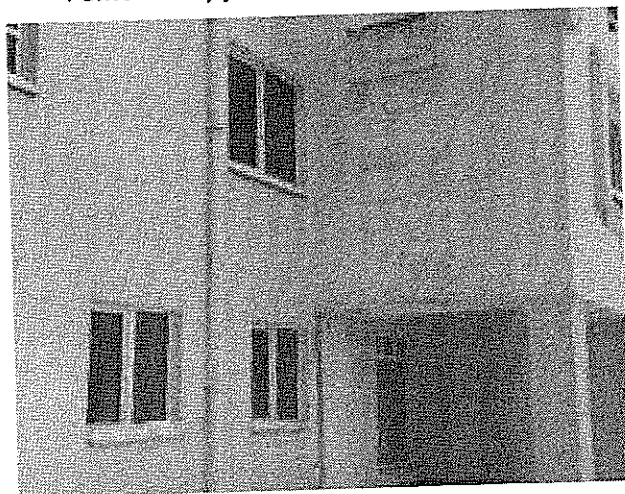


Фото 4. Наружное состояние здания

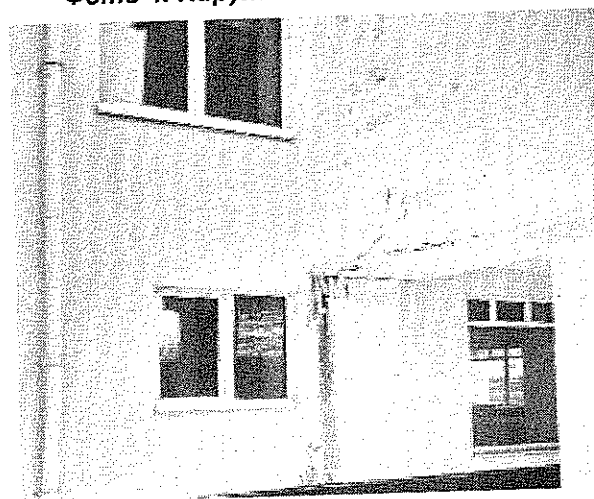


Фото 5. Внутреннее состояние

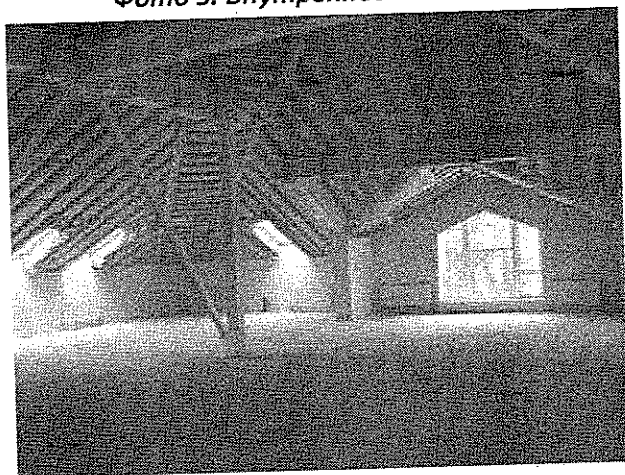


Фото 6. Внутреннее состояние

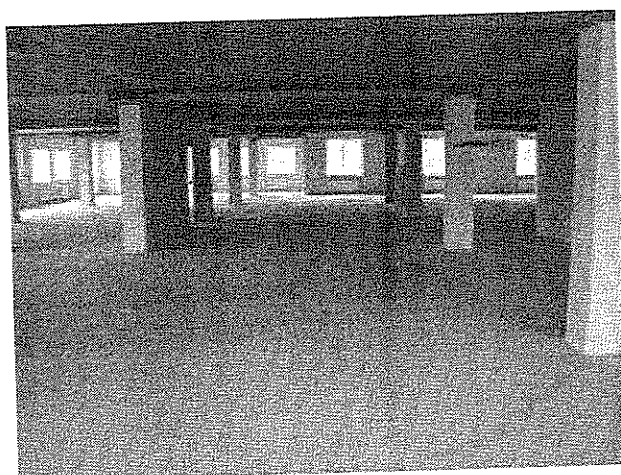


Фото 7. Внутреннее состояние

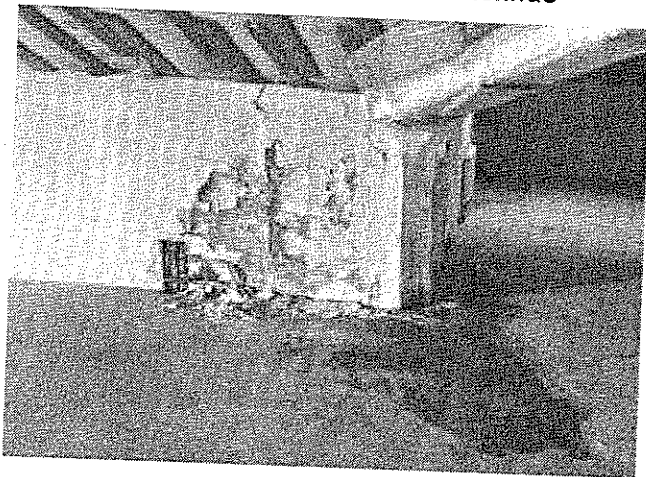


Фото 8. Внутреннее состояние

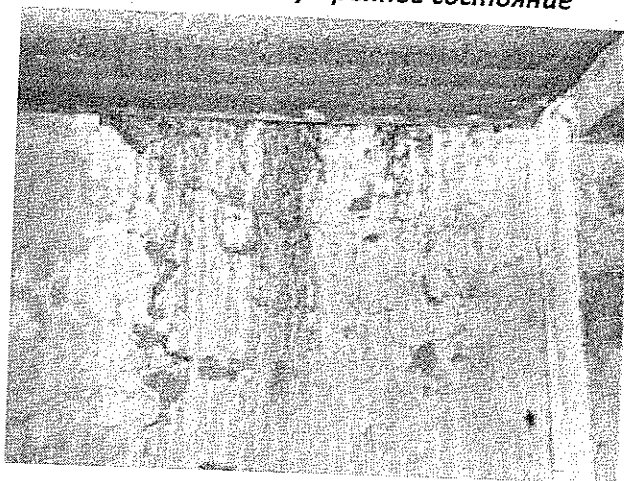


Фото 9. Внутреннее состояние

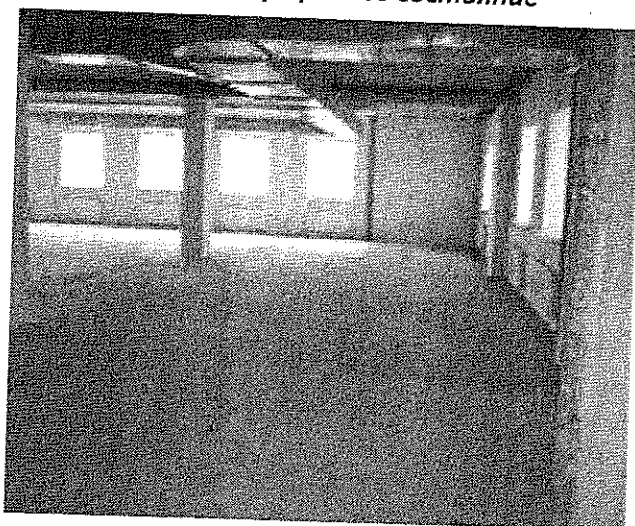


Фото 10. Внутреннее состояние

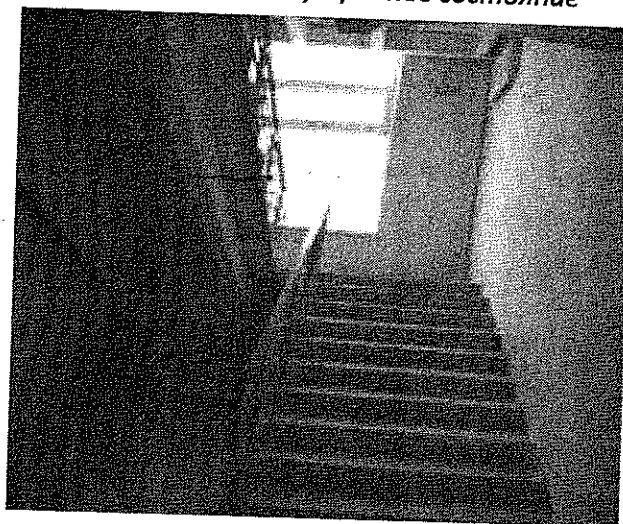


Фото 11. Внутреннее состояние

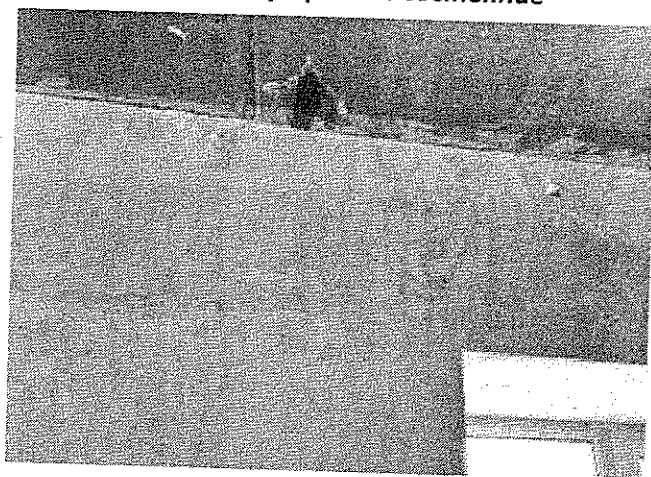


Фото 12. Внутреннее состояние

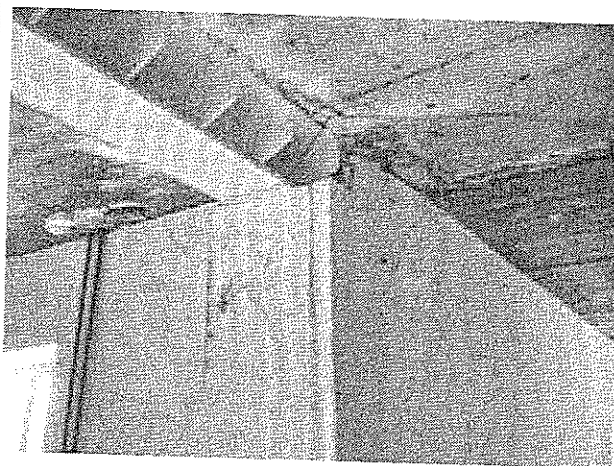


Фото 13. Внутреннее состояние

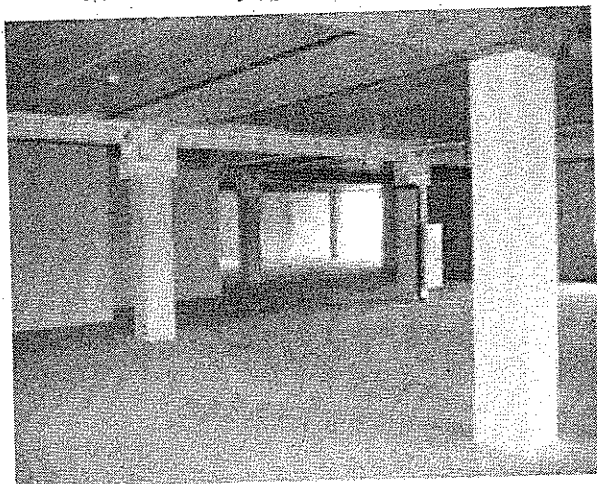


Фото 14. Внутреннее состояние



Фото 15. Вход в здание, наземная парковка



Фото 16. Фасад здания



Фото 17. Внутреннее состояние

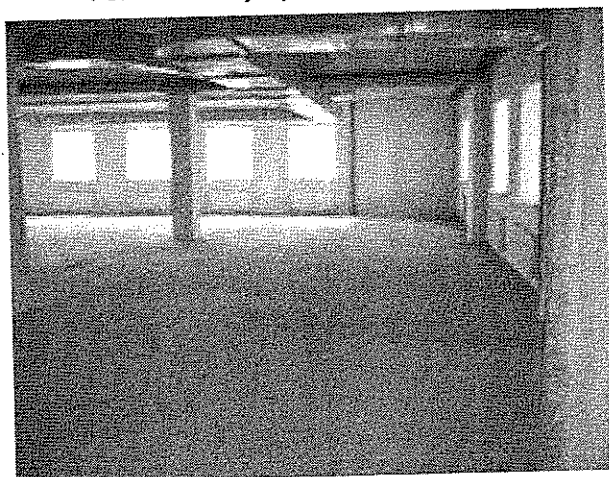
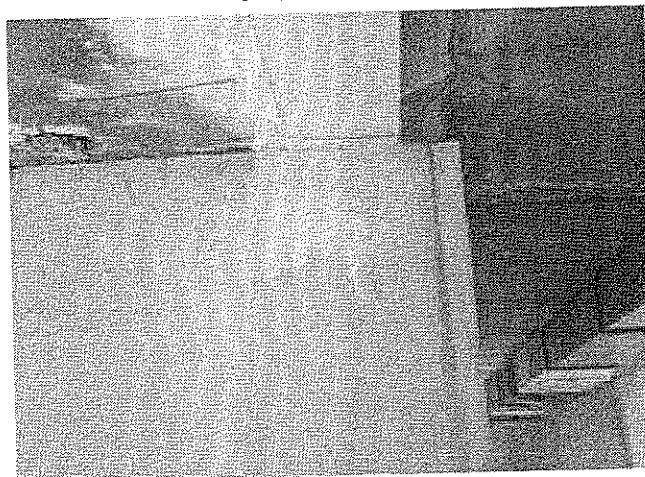


Фото 18. Внутреннее состояние



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели⁸

Таблица 16. Макроэкономические показатели

Наименование показателя	2016	Янв.-окт. 2016	Янв.-окт. 2017	Окт. 2016	Окт. 2017
Рост потребительских цен, %	5,4	4,5	1,9	0,4	0,2
Рост цен производителей, %	7,4	5,6 ¹	4,9 ¹	0,4 ¹	2,4 ¹
Рост денежной базы, % ²	3,8	-3,3	1,1	2,2	-7,5
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	15,6	13,6	6,8	3,3	-0,4
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	20,4	14,0	0,5	4,2	1,2

Наименование показателя	2016	Янв.-окт. 2016	Янв.-окт. 2017	Окт. 2016	Окт. 2017
ВВП, млрд. руб.	86 044	68 570 ³	73 792 ³	7523 ³	8209 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,9	40,7	51,2	48	56,4
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	66,9	67,7	58,3	62,7	57,7

Наименование показателя	Янв.-сен. 2017 в % к янв.-сен. 2016	Сен. 2017 в % к сен. 2016	Сен. 2017 в % к авг. 2017
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,2	102,4	107,0
Индекс промышленного производства	101,8	100,9	101,0

Исполнение федерального бюджета		2016	Закон о бюджете 2017 ⁴	Янв.-окт. 2017 ⁵	Сен. 2017	Окт. 2017 ⁵
Доходы	Млрд. руб.	13 460	14 679	12 282	1 364	1 311
	% ВВП	15,6	15,9	16,6	16,4	16,0
В т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	4 844	5 769	4 765	492	519
	% ВВП	5,6	6,3	6,5	5,9	6,3
Расходы	Млрд. руб.	16 416	16 603	12 576	1 265	1 385
	% ВВП	19,1	18,0	17,0	15,2	16,9
В т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	621	720	606	90	64
	% ВВП	0,7	0,8	0,8	1,1	0,8
Профицит (+) / дефицит (-)	Млрд. руб.	-2 956	-1 924	-294	99	-74
	% ВВП	-3,4	-2,1	-0,4	1,2	-0,9
Первичный профицит (+) / дефицит (-)	Млрд. руб.	-2 335	-1 204	312	189	-10
	% ВВП	-2,7	-1,3	0,4	2,3	-0,1

⁸Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_11.pdf

Исполнение федерального бюджета		2016	Закон о бюджете 2017 ⁴	Янв.-окт. 2017 ⁵	Сен. 2017	Окт. 2017 ⁵
Нефтегазовый профицит (+) / дефицит (-)	Млрд. руб.	-7 800	-7 693	-5 059	-394	-593
	% ВВП	-9,1	-8,3	-6,9	-4,7	-7,2

Источник: <http://www.eeg.ru>

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-сентябрь и сентябрь.

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С поправками от 2 июля 2017 года

⁵ Предварительные данные

Внеэкономическая деятельность

15 ноября. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 декабря 2017 года вырастет на 8,9 доллара и составит 105,0 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть поднимется до 16,8 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения в связи с новой формулой расчета, принятой в рамках налогового маневра в нефтяной отрасли, сохранится на нулевом уровне. Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 31,5 долл./т, на темные – 105,0 долл./т. Пошлина на экспорт товарного бензина увеличится до 31,5 долл./т, прямогонного (нафта) - до 57,7 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Денежно-кредитная политика

27 октября. Банк России понизил ключевую ставку (с 30.10.2017) на 25 б.п. до 8,25% годовых. В обосновании решения, как обычно, были учтены как соответствие инфляционных показателей целевым ориентирам, так и динамика экономической активности относительно прогноза. По оценкам ЦБ, рост ВВП в третьем квартале продолжился и соответствовал прогнозам. С другой стороны, отклонение инфляции относительно целевого уровня вниз регулятор связывает с временными факторами, считая снижение инфляционных ожиданий неустойчивым. Поэтому Банк России планирует соблюдать постепенность перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике. Дальнейшие решения по ключевой ставке могут быть приняты на заседании 15 декабря 2017 г.

Общие вопросы

31 октября. Опубликован рейтинг Всемирного банка «Ведение бизнеса-2018». Россия поднялась на пять позиций, заняв 35 место в текущем рейтинге, однако значимая часть улучшения позиции произошла за счет изменения методики. Если считать место в прошлогоднем рейтинге по текущей методике, то имело место улучшение позиции всего на одну ступень (с 36 места). Наибольший прогресс наблюдается в традиционно слабой для России категории – международная торговля (улучшение на 40 позиций) – за счет упрощения порядка уплаты таможенных платежей, ускорению таможенных процедур в порту Санкт-Петербурга, а также расширению использования электронных услуг. Также повышению общего рейтинга в этом году способствовало проведение реформ – в докладе отмечено упрощение процедуры передачи прав собственности, расширение доступа к кредитованию путем создания реестра залога движимого имущества, а также упрощение международной торговли благодаря открытию нового глубоководного порта на берегу Финского залива. Сильными сторонами для России традиционно остаются показатели доступа к электроэнергии (10 место) и регистрации собственности (12 место). В соответствии с дорожными картами Национальной предпринимательской инициативы Россия должна достичь 20-го места в рейтинге «Ведение бизнеса» в 2018 году.

Прогнозы

9 ноября. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации ожидают значительного повышения темпов роста ВВП Еврозоны в 2017 г. – до 2,2% по сравнению с 1,8% в 2016 г. – на фоне быстрого роста экспорта, улучшения динамики инвестиций по мере снижения объема «проблемных» активов банковской системы, постепенного сокращения безработицы. В качестве сдерживающего фактора роста указывается повышение инфляции ввиду роста сырьевых котировок. Оценка роста ВВП Еврозоны на 2018 г. составляет 2,1%. Темпы роста мировой экономики в целом, по оценкам Еврокомиссии, в 2017- 2018 гг. значительно повысятся по сравнению с 2016 г. ввиду

улучшения экономической динамики в странах-экспортерах сырья и проведения бюджетного стимулирования в Китае. Основные риски для прогноза связаны с накоплением проблемных активов на балансах банковской системы КНР, ростом геополитической напряженности и возможностью резкой коррекции финансовых рынков и уменьшения притока капитала в страны с формирующимися рынками на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США. Прогнозы роста российской экономики были повышены на 0,5 п.п. в 2017 г. и на 0,2 п.п. в 2018 г., несмотря на пересмотр прогноза по котировкам нефти марки Brent в сторону понижения (на 3,3% и 0,2% соответственно). В качестве основных источников роста указываются ускорение частного потребления на фоне снижения инфляции и восстановительная динамика инвестиций; в качестве основного сдерживающего фактора – сжатие госпотребления. Риски для роста в прогнозный период связаны в основном с динамикой цен на нефть и геополитическими факторами; в то же время, не исключается возможность достижения более высоких темпов роста в случае увеличения госрасходов в преддверии выборов в 2018 г.

30 октября. Morgan Stanley представил прогноз развития экономики России на 2017-2018 гг., приведенный в таблице ниже.

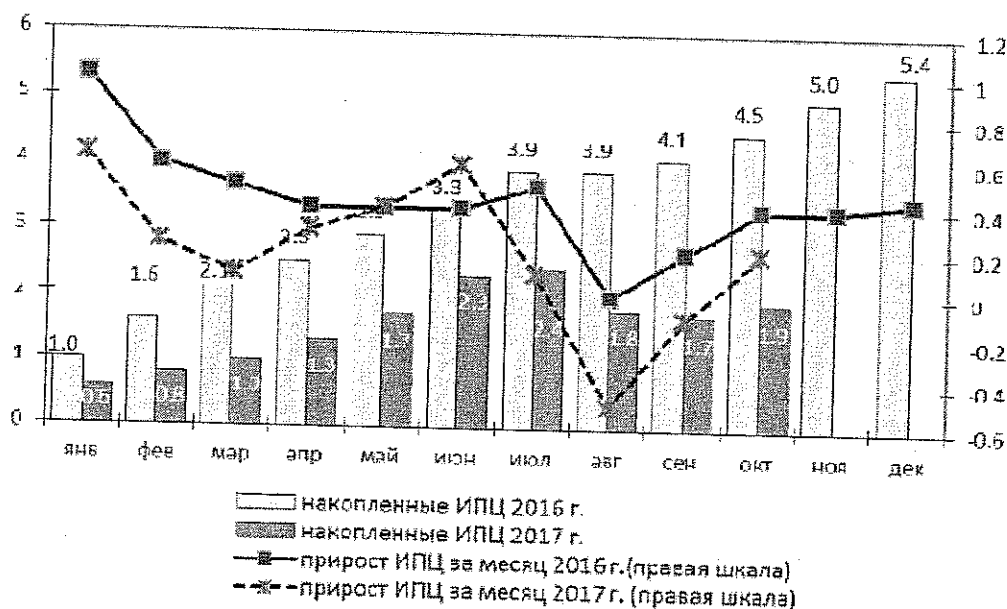
Таблица 17. Прогноз макроэкономических показателей России на период 2017-2018 гг. от Morgan Stanley

Наименование показателей	2016	2017	2018
Темп роста ВВП, %	-0,2	2,0	2,2
Потребление домохозяйств, % к пред.г.	-4,5	3,5	3,7
Инвестиции в основной капитал, % к пред.г.	-1,8	4,7	3,8
Экспорт товаров и услуг, % к пред.г.	3,1	4,1	2,3
Импорт товаров и услуг, % к пред.г.	-3,8	15,5	8,5
Уровень безработицы, %	5,3	5,4	5,5
Счет текущих операций, % ВВП	1,9	2,0	1,8
Инфляция ИПЦ, % дек./дек.	5,4	3,6	4,0
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	7,1	4,0	4,2
Ключевая ставка ЦБ на конец года	10,00	8,00	7,25
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-3,4	-2,0	-1,4
Государственный долг, % ВВП	11,1	11,9	12,3
Курс долл. США, руб. на конец года	61,5	57,0	63,0

Источник: Morgan Stanley

Инфляция

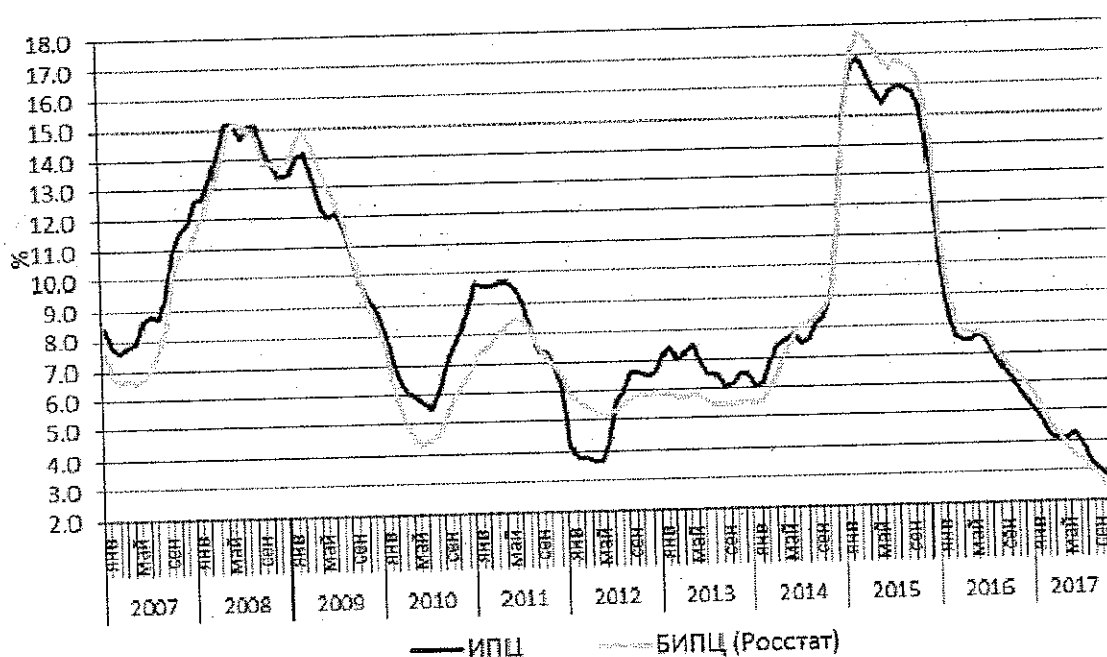
Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)



В октябре 2017 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,2% против снижения на 0,1% месяцем ранее. С начала текущего года прирост потребительских цен составил 1,9% по сравнению 4,5% за январь-октябрь прошлого года. В годовом выражении инфляция снизилась до 2,7% (минимальное значение за весь постсоветский период) против 3,0% месяцем ранее, оказавшись значительно ниже целевого ориентира ЦБ (4,0%). Колебания темпов роста потребительских цен в последние месяцы определяются, главным образом, поведением цен на продукты питания, а именно, на плодоовощную продукцию.

В октябре последняя подорожала на 2,7% (после длительной и глубокой коррекции в третьем квартале текущего года). Без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания выросли в октябре на 0,1% (м./м.), а в годовом выражении прирост цен замедлился до 2,0% против 2,5% месяцем ранее. Цены на непродовольственные товары повысились за месяц на 0,3% (2,8% в годовом выражении). Платные услуги подешевели в среднем на 0,2% (4,2% в октябре 2017 г. к сентябрю 2016 г.). При сохранении текущих тенденций по итогам года инфляция ожидается на уровне 2,8-3,0%, что заметно ниже целевого ориентира Банка России.

Рисунок 6. Динамика индекса потребительских цен (г./г.)



Базовый индекс потребительских цен в октябре был равен 0,1% против 0,3% месяцем ранее, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 2,5% (против 2,8% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года). Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в октябре составил 0,2% (против 0,4% месяцем ранее).

В годовом выражении данный показатель снизился до 2,9% против 3,0% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года. Причина замедления базовой инфляции в отчетном месяце – сезонная коррекция цен на отдельные виды платных услуг (услуги пассажирского транспорта, санаторно- оздоровительные услуги, услуги зарубежного туризма), а также значимое снижение темпов роста цен на другие виды услуг по сравнению с прошлым месяцем. Напомним, что в сентябре было зафиксировано ощутимое повышение цен на услуги образования, воспитания и досуга, однако, судя по всему, это было разовым явлением. Неоднозначная динамика показателей доходов населения в сочетании с последовательной жесткой денежно-кредитной политикой Банка России, а также сохраняющаяся неопределенность в экономике не способствуют устойчивому восстановлению потребительского спроса. Рассматривая сезонно скорректированную динамику индексов потребительских цен (как агрегированных, так и на отдельные группы товаров), отметим продолжающееся снижение цен продовольственные товары (без учета плодоовощной продукции) на фоне хорошего урожая текущего сельскохозяйственного года.

Валовой внутренний продукт

Производство

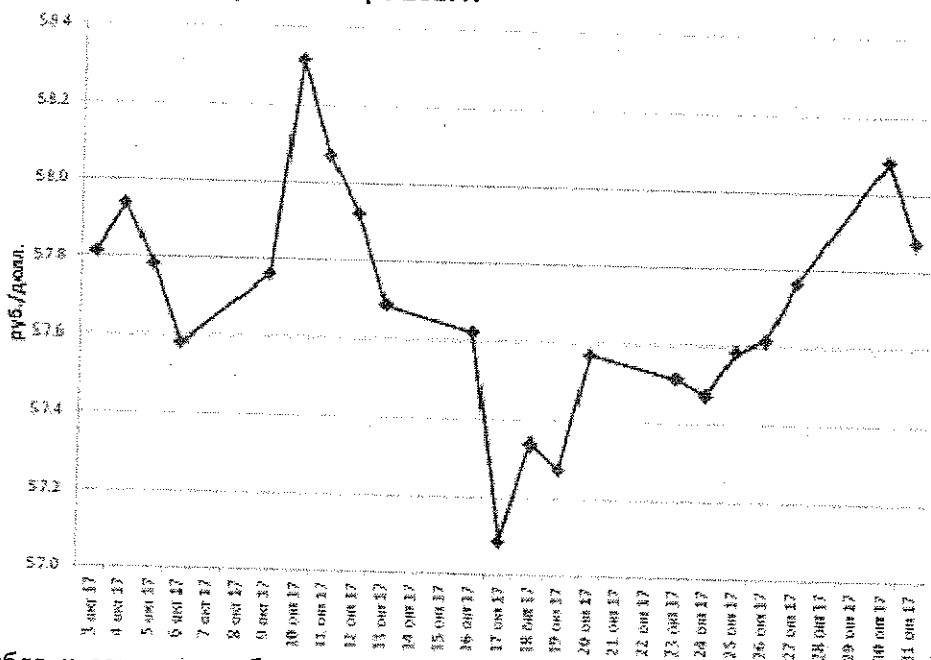
В ноябре Росстат опубликовал предварительную оценку динамики ВВП в III кв. текущего года. Темп роста ВВП снизился до 1,8% по сравнению с 2,5% во II кв. По оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в сентябре составил 2,4% после 1,8% в июле и 2,7% в августе. По оценке ЭЭГ, в январе-сентябре 2017 г. ВВП вырос на 1,6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. При этом большинство показателей реального сектора продемонстрировали позитивную динамику. По данным Росстата, индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности в январе-сентябре вырос на 2,2%, промышленное производство – на 1,8%, сельскохозяйственное производство – на 3,8%. Прирост промышленности в значительной степени был сдержан кратковременной негативной динамикой в феврале (–2,7%). Это сокращение было обусловлено календарным фактором: рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. С поправкой на эту особенность прирост промышленного производства в январе-сентябре должен был составить существенно больше 1,8%. Значительный прирост в годовом выражении за первые девять месяцев продемонстрировал грузооборот транспорта (6,8%). В то же время Росстат существенно пересмотрел данные по объему строительных работ: выпуск в строительстве в январе-сентябре упал на 2,0%. Также на 1,4% сократился выпуск в секторе телекоммуникационных услуг.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в октябре сложился на уровне 57,73 руб./долл., практически не изменившись по сравнению с сентябрем (когда он составил 57,69 руб./долл.). Повышательное давление на курс российской валюты оказывало увеличение экспортных поступлений на фоне роста нефтяных котировок; вместе с тем, укрепление сдерживалось выходом благоприятной макроэкономической статистики в США, увеличением покупок иностранной валюты Банком России (см. ниже), смягчением денежно-кредитной политики в РФ при ее ужесточении в США.

Внутримесячная динамика курса не имела выраженного тренда; его максимальное значение (58,32 руб.) было достигнуто 10 октября на фоне публикации данных о достаточно быстром росте зарплат в США (что повышает вероятность более жесткой политики ФРС); минимальное (57,09 руб.) – 17 октября ввиду продажи валютной выручки российскими экспортерами в преддверии налоговых выплат. По состоянию на конец октября курс доллара составил 57,87 руб. против 58,02 руб. на конец сентября. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с сентябрем сложилось в размере 0,4%; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 6,8%.

Рисунок 7. Динамика курса доллара в октябре 2017г.



Средний курс рубля к евро в октябре сложился на уровне 67,87 руб./евро (укрепление на 2,3% по отношению к сентябрьскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 67,22 руб. против 68,45 руб. на конец сентября. Реальный курс рубля к евро в октябре повысился на 1,6% по сравнению с сентябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 2,6%. Реальный эффективный курс

рубля к иностранным валютам в октябре увеличился на 1,2% по сравнению с сентябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 0,5%.

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;

- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

4.3. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

Ситуация на региональном рынке.

В 2011-2013 году большинство сделок по продаже земли премиум-класса касалось 50-80 соток при средней площади возводимого дома 800-1.5 тыс. кв. м. Однако 2014-2016 годы показали серьезное снижение: приобретаемый участок не превышает 25-30 соток, домовладение - 400-500 кв.м. Это связано как с более расчетливым подходом к проживанию и обслуживанию домовладения, так и отсутствием необходимости в столь грандиозных тратах. Правильный уход за участком и домом предполагает регулярные траты времени и финансов, которые могут достигать сотен тысяч рублей в месяц.

Замечено, что если объекты инфраструктуры – например бассейн - отстоят от жилого помещения на 40 и более метров, владельцы перестают ими пользоваться.

В эконом-классе самым ходовым товаром стали участки площадью 5-7 соток, хотя три-пять лет назад граждане стремились приобрести 12-15 соток. В строительстве видна тенденция на одноэтажные дома площадью 100, реже 150 кв.м. Здесь лепту внесло сокращение объемов потребительского кредитования, более высокие ставки и снижение сроков займа. Нередко земля приобретается как средство инвестиций или в рамках материнского капитала. Количество сделок и темпы строительства незначительно снизились, но остаются по-прежнему на высоком уровне. Сильнее всего «просел» средний класс, где относительно высокий заработок предполагал столь же высокие запросы и траты. Если раньше семьи приобретали землю в 40-50 соток, сейчас 20-25 с тенденцией к 12-15 соткам. Площадь домов редко превышает 200-250 кв. м (это верхний потолок эконом-класса), но темпы строительства серьезно замедлились. В большинстве своем, на сегодняшний день, покупка земельных участков среднего класса носит инвестиционный долгосрочный характер.

Удорожание земли в хорошо организованных коттеджных поселках опережает инфляцию. Это даже выгоднее банковских вкладов.

Подводя итоги 1 квартала 2017

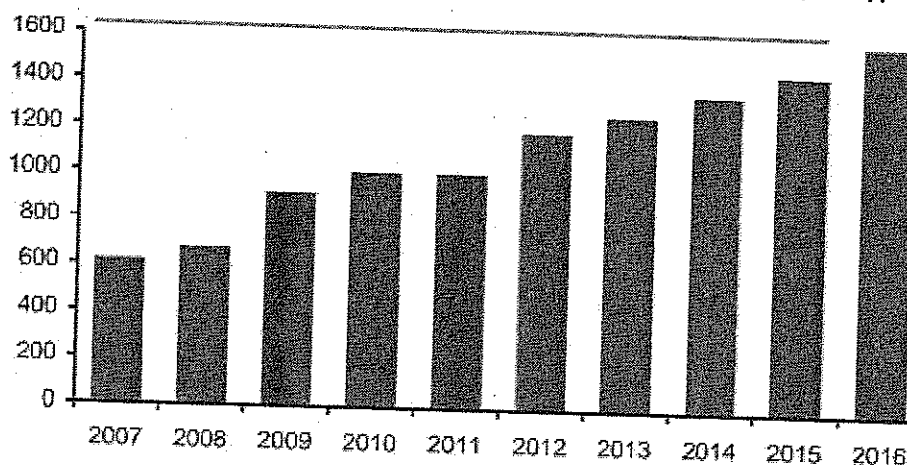
Рынок земельных участков в последние годы был сильно «перегрет» (ценовые параметры рынка весьма завышены и поддерживались возрастающим спросом). В последние годы более 85% коттеджных поселков реализовывали землю без подряда. В этой связи, количественное насыщение и замедление развития рынка коттеджных поселков Екатеринбурга было неизбежно, и действующий с конца 2014 года экономический кризис просто активизировал происходящие изменения. Необходимо отметить, что кризис оказывает оздоравливающее влияние на рынок – уровень цен постепенно снижается, некачественные объекты и объекты с неразвитой инфраструктурой торговли и услуг теряют значительную часть потребителей и конкурентоспособность, улучшается среднее по рынку сочетание цена/качество. На I квартал 2017 года наибольшее количество организованных коттеджных поселков и земельных участков сосредоточено в среднем (10-30 км от ЕКАД) и ближнем (до 10 км от ЕКАД, включая КП, расположенные внутри кольцевой автодороги) радиусе от Екатеринбурга: ≈48% и ≈30% соответственно. Эти пояса, вследствие своей близости к Екатеринбургу активно развиваются в первую очередь, формируя наиболее конкурентоспособную зону КП. На территории этих двух зон расположено большинство поселков, ориентированных на постоянное проживание. В повышенном радиусе (30-50 км от ЕКАД) расположено ≈18% объектов; в далеком радиусе (свыше 50 км от ЕКАД) представлены всего ≈4% поселков – эти территории подходят, в большей степени, для дачных поселков и поселков выходного дня, приближенных к объектам благоприятного природного окружения (озера, горы, реки и т.д.). В условиях снижения платежеспособного спроса населения обычно происходит увеличение сегментов КП, расположенных в повышенном радиусе и отдаленных (в них стоимость земельных участков ниже), однако здесь этому препятствует отсутствие концептуально интересного предложения. Если в количественном отношении в 2016 году рынок земельных участков Екатеринбурга хотя и не так активно, как в прошлые годы, но развивался, то его качественные характеристики по-прежнему остаются на весьма низком уровне и пока, к сожалению, очень далеки от более развитых рынков Москвы и Санкт-Петербурга.⁹ По материалам сайта rosrealt.ru средняя цена участка в Екатеринбурге на ноябрь 2017 года составила: 517 086 руб. за сотку.

⁹ Источник:

http://www.uralgermes.ru/files/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/Cottage_I_kv_2017.pdf

4.4. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА НА 1 КВАРТАЛ 2017Г.

Рисунок 8. Динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007 – 2016 гг, тыс.кв.м



Если в первом полугодии 2016 года был открыт только один ТРЦ «Академический» (ГВА без учета встроенной автопарковки ≈ 43 тыс. кв. м, GLA ≈ 30 тыс. кв. м), располагающийся в одноименном районе города, то второе полугодие 2016 года ознаменовалось открытием сразу трех торговых объектов:

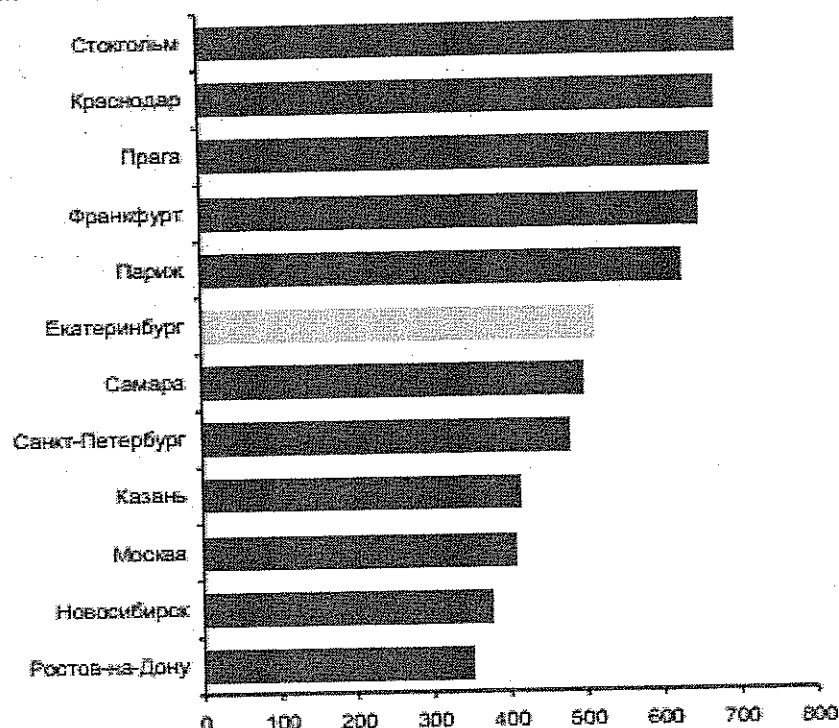
- ТЦ «Crystals» (ГВА $\approx 12,2$ тыс. кв. м, GLA $\approx 8,6$ тыс. кв. м), первый этаж которого занял супермаркет парфюмерии и косметики «Золотое яблоко». На втором этаже ТЦ в 2017 году запланировано открытие универсама «Большой». Девелоперы заявляют о реализации в объекте концепции lifestyle-center, однако, по нашему мнению, в полной мере, в виду некоторых конструктивных и концептуальных особенностей ТЦ, ее реализовать не удастся;
- ТЦ «Кировский» на Сиреневом бульваре (объект после реконструкции с увеличением площадей – ГВА нового строительства $\approx 7,2$ тыс. кв. м, GLA ≈ 5 тыс. кв. м);
- последняя пятая очередь ТРЦ «Гринвич» (ГВА нового строительства ≈ 70 тыс. кв. м) с собственным выходом на станцию метрополитена «Геологическую», который откроется в 2017 году.

Также можно отметить вторую очередь ТРЦ «Максидом», строительство которой завершено, но для посетителей она пока не открыта (этот торговый центр испытывает значительные трудности с момента своего открытия (фактически работает только строительный гипермаркет) и нуждается в скорейшей реконцепции).

На рисунке представлена динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2016 гг.

Из рисунка видно, что если с 2007 по 2012 гг. рынок торговых центров Екатеринбурга активно развивался с ежегодными темпами прироста площадей $\approx 15\%$, то в последние три года темпы его развития существенно замедлились ($\approx 8\%$), что связано с кризисными тенденциями в экономике страны и постепенным количественным насыщением рынка. При этом сравнительно хорошие показатели 2016 года являются скорее исключением, так как многие объекты были заложены в докризисные 2012-2013 годы (девелоперский цикл составляет в среднем 3-4 года).

Рисунок 9. Обеспеченность городов России и Европы качественными торговыми площадями (GLA) торговых центров, кв.м на 1000 жителей



В 2017 году мы не ожидаем открытия новых значимых по площадным характеристикам торговых центров. Возможно, к концу года будет введен в строй мебельно-интерьерный торговый центр «Astroom», даты завершения строительства которого из-за недостатка финансирования девелопера и ошибок в концепции и управлении проектом неоднократно переносились. Также идет строительство гипермаркета «ОКЕЙ» рядом с ТЦ «Дирижабль» (намеченная дата ввода объекта в строй на конец 2017 года является достаточно оптимистичной).

Среди других важных событий рынка торговых центров Екатеринбурга можно отметить намеченное на 2017 год начало строительства торговой галереи на Радищева (GBA ≈ 11 тыс. кв. м) и начало строительства аутлет-центра вблизи пересечения Полевского тракта и ЕКАД (недалеко от жилого района «Солнечный»).

В целом же рынок торговых центров в столице Урала уже достаточно конкурентен и хорошо количественно развит – об этом в частности свидетельствует нахождение Екатеринбурга в группе лидеров по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1000 жителей среди российских городов-миллионников (г. Краснодар ≈ 780 тыс. жителей). Помимо Екатеринбурга в эту группу входят Самара и Санкт-Петербург. Относительно низкий показатель Москвы обуславливается методикой расчета (многие крупные ТРЦ находятся за МКАД на территории Московской области).

Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

- районные и микрорайонные ТЦ – часть микрорайонов города их еще не имеет (например, Химмаш, Вторчермет и др.), перспективным выглядит создание крупного ТРЦ на Уралмаше/Эльмаше;
- ТЦ дискаунтного типа;
- некоторые специализированные ТЦ и др.

Для новых объектов важно правильно выбирать локацию, оптимизировать их по площади и главное – создавать качественную и конкурентоспособную современную концепцию.

Структура рынка торговых центров Екатеринбурга

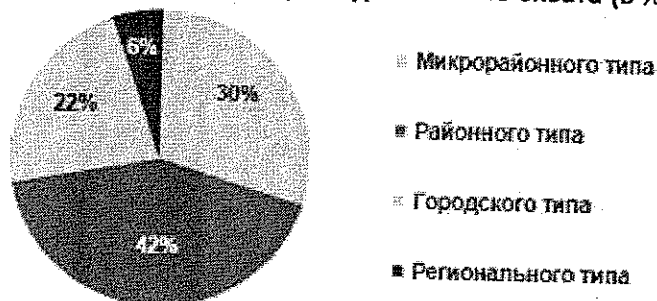
Структура рынка торговых центров Екатеринбурга уже довольно устоявшаяся и в последние 5 лет претерпевает только небольшие изменения.

Из рисунка видно, что на конец I квартала 2017 года большинство торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата являются объектами районного типа (42% от общего количества ТЦ) и микрорайонного типа (30% от общего количества ТЦ).

Все открытые в Екатеринбурге в 2016 году и строящиеся в настоящее время торговые центры (кроме пятой очереди ТРЦ «Гринвич») также относятся к двум обозначенным выше группам.

Сегмент крупных торговых центров городского и регионального типа в ближайшие два года в Екатеринбурге пополняться не будет. Создание таких объектов связано с большим необходимым объемом инвестиций, доступность которых для девелоперов в кризис существенно снизилась.

Рисунок 10. Сегментация торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата (в % от общего количества ТЦ)

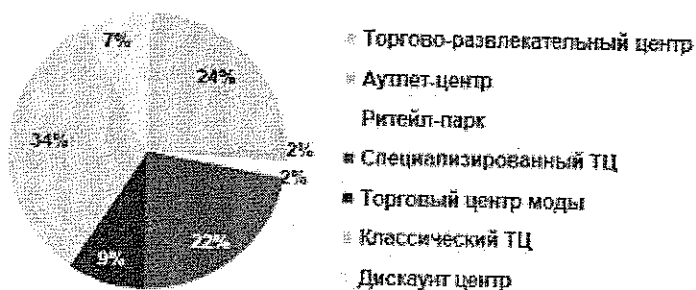


Далее представлена структура рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции.

Из рисунка видно, что наиболее развитыми сегментами рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции являются классические торговые центры (~34%), торгово-развлекательные центры (~24%) и специализированные торговые центры (~22%).

В условиях кризиса относительно устойчиво себя чувствуют наиболее крупные и современные торгово-развлекательные центры, способные «перетянуть» посетителей из менее успешных ТЦ, а также классические торговые центры районного и микрорайонного типа, приближенные к местам компактного проживания горожан и ориентированные на товары повседневного спроса (продукты питания, недорогие хозяйственные товары) и товары для детей. Конкурентоспособность специализированных объектов, ориентированных на товары длительного пользования, напротив, снижается (мебельные, детские, строительные, спортивные, автомобильные и другие ТЦ). Проявилась тенденция расширения ассортимента специализированных ТЦ за счет групп товаров повседневного спроса (таким образом расширяется и аудитория покупателей) – например, создание продовольственного супермаркета «Звездный» в детском оптовом центре на ЕКАД, размещение супермаркета фиксированных цен «FixPrice» в ТК «Докер» (ранее девелоперы этого объекта также заявляли об интересе в открытии продовольственного гипермаркета).

Рисунок 11. Сегментация количества торговых центров Екатеринбурга по типу концепции (в % от общего количества ТЦ)



Арендные ставки, доля вакантных площадей

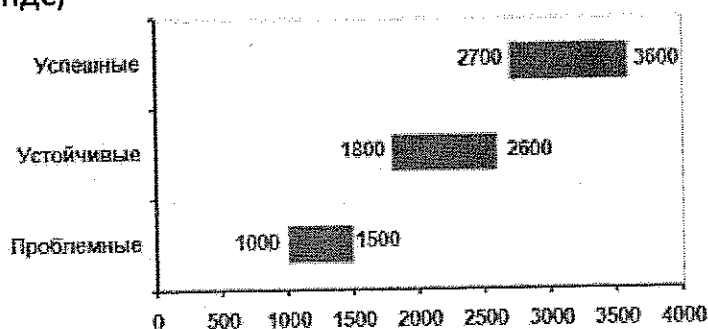
В 2016 году на рынке торговых центров Екатеринбурга арендные ставки оставались достаточно стабильными (к концу года их изменение практически прекратилось). В 2017 году есть даже некоторые предпосылки к небольшому росту средних ставок аренды, которые, впрочем, будут сдерживаться значительным объемом введенных новых торговых площадей в 2016 году. Эти площади оказывают влияние на уровень вакантных площадей в ТЦ – этот показатель уже превышает нормативный уровень и

достиг в среднем по рынку $\approx 6-8\%$. Для отдельных объектов этот показатель находится на уровне 15%. При этом для вводящихся в строй объектов хорошим на сегодняшний день считается достижение заполненности арендаторами при открытии в 60%.

Одной из основных тенденций на рынке является массовый переход арендаторов в расчеты с девелоперами на формулу: процент от оборота или минимальная ставка + процент от оборота. Такая ситуация повышает вовлеченность девелопера и арендатора в бизнес-процессы друг друга и приводит к развитию некоторых важных тенденций. Например, она вызвала увеличение средних площадей якорных арендаторов в ТЦ (особенно по некоторым непродовольственным группам товаров).

Для формата экспресс-обзора специалисты консалтинговой компании «Урал-Гермес» традиционно проводят анализ арендных ставок в торговых центрах Екатеринбурга упрощенно с выделением трех условных групп объектов: *успешные* (наиболее крупные и современные ТЦ, доля вакантных площадей в них не превышает 1-2%); *устойчивые* (также довольно современные ТЦ, доля вакантных площадей в этих объектах не превышает 3-4%); *проблемные* (ТЦ с комплексом конструктивных и концептуальных недостатков, доля вакантных площадей – более 5-7%).

Рисунок 12. Диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп на 30.06.2016г. руб./кв.м/мес. (включая НДС)



На рисунке показаны диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп (анализировались ставки аренды для площадей 100-150 кв. м). При этом величина средних ставок аренды в торговых центрах Екатеринбурга зависит от следующих основных факторов:

- месторасположения и доступности объекта относительно городских магистралей и районов жилой застройки;
- имеющегося покупательского трафика в ТЦ, уровня популярности ТЦ у населения;
- типа торгового центра, его конструктивных характеристик, уровня современности;
- уровня профессионализма управляющей компании и др.¹⁰

4.5. ОБРОЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА, ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Динамика развития рынка

В 2016 году в Екатеринбурге были введены в эксплуатацию три офисных центра общей арендной площадью (GLA) около 40 тыс. кв. м: БЦ «Демидов» (общая площадь офисной части здания ≈ 45 тыс. кв. м), 2 оч. «Делового дома на Архиерейской» (GBA ≈ 7 тыс. кв. м), 2 оч. БЦ «Вознесенский» (GBA ≈ 5 тыс. кв. м). Еще два крупных офисных центра, открытие которых было запланировано на конец 2016 года, пока не открыты – БЦ «Эльбрус» (GBA ≈ 15 тыс. кв. м) и БЦ компании «Олимпс» на ул. Metallургов (GBA ≈ 18 тыс. кв. м). Прочие объекты, ввод которых перенесен с 2016 на 2017 год (БЦ «Aigoom», ТОЦ на Куйбышева/Луначарского), имеют меньшие площадные характеристики, и их ввод значительно не повлияет на рынок офисной недвижимости столицы Урала. Следует отметить, что в первом квартале 2017 года особых изменений на рынке не произошло.

¹⁰ Источник: <http://ekbrealty.ru/news/retail/7312/>

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

Из рисунка видно, что рынок офисной недвижимости Екатеринбурга активно развивается и постепенно увеличивает свои объемы. Среднегодовые темпы прироста количества современных офисных центров (бизнес-центров) в 2007-2014 гг. были достаточно высоки и составляли $\approx 11\%$ в год. Однако в 2015-2016 гг. под воздействием кризиса и возрастающей конкуренции количественное увеличение рынка офисных центров резко замедлилось до $\approx 3\%$ в год. Эта тенденция будет актуальной и в 2017 году, что благоприятно скажется на рынке, поскольку с 2015 года объем поглощения новых офисных площадей в Екатеринбурге находится на нулевом (а по некоторым оценкам, даже на отрицательном) уровне.

Также нужно отметить, что в Екатеринбурге есть ряд объектов, строительство которых заморожено (например, «Карнеол», «Бриг» и др.).

Как мы отмечали в предыдущих наших обзорах, продажа офисных центров в нарезку частным инвесторам, как инструмент повышения спроса на офисы и один из факторов роста рынка практически исчерпал себя. В связи с перенасыщения рынка предложением и со связанной с этим коррекцией ставок аренды, частные инвесторы не могут рассчитывать на нормальную доходность офисных площадей. Это предопределяет необходимость поиска девелоперами новых инструментов повышения привлекательности своих объектов, связанных, в том числе, с поиском относительно вакантных ниш и сегментов рынка офисной и другой недвижимости. В этой связи ряд девелоперов начал проявлять внимание к многофункциональным комплексам (например, недавно заявленный «Атомстройкомплексом» проект МФК на Радищева/Шейнкмана).

Представляет интерес оценить уровень развития рынка офисной недвижимости Екатеринбурга по сравнительному показателю обеспеченности офисными площадями ряда крупных городов Европы и России. Екатеринбург по уровню обеспеченности площадями качественных офисных центров (классы А и В) на 1000 человек по-прежнему существенно отстает от Москвы и городов деловой активности Европы (корректно сравнивать эти города можно только используя коэффициент мультипликации). В сравнении же с другими региональными центрами Екатеринбург с показателем обеспеченности около 640 кв. м на 1000 жителей занимает вполне достойное место.

Характеристика предложения

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

В Екатеринбурге на сегодняшний день все еще преобладают бизнес-центры класса «С» ($\approx 47\%$), хотя их доля постепенно сокращается. Доля офисных центров класса «А» составляет $\approx 3\%$, на бизнес-центры класса «В+» приходится $\approx 9\%$, доля офисных центров класса «В» находится на уровне $\approx 41\%$. Следует отметить, что приведенная сегментация рынка несколько отличается от используемой ГУД, поскольку там анализируются только объекты, которым была присвоена определенная классность.

По динамике более активно увеличиваются сегменты офисных центров классов «В» и «В+» — все открытые в 2016 году и запланированные к открытию в 2017 году офисные центры относятся к данным классам.

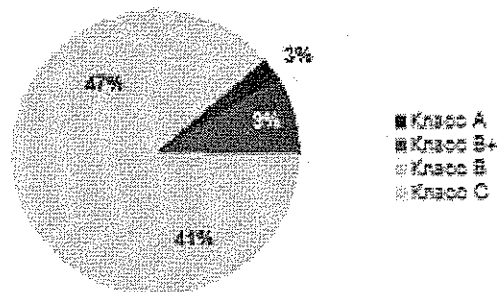
Как уже отмечалось нами в предыдущих обзорах, обозначенные выше классы привлекают девелоперов, поскольку их ценовые характеристики (ставки аренды, стоимость продажи площадей) выше, чем классе «С», а международных и крупных федеральных компаний, являющихся основными потребителями офисов класса «А», и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

В целом, по-прежнему во всех классах следует отметить недостаток офисных зданий, имеющих качественную концепцию и конкурентоспособный бренд (в кризис эти недостатки еще больше обнажаются и приводят к реальным потерям дохода). Чтобы снизить проблемы концепции часть девелоперов проводит реконцепции офисных зданий на стадии строительства с переводом их в апартаменты, имеющие гораздо меньший срок окупаемости. Однако как показывает опыт, в конструктивном плане такой перевод не всегда возможен и может создать новые проблемы. Кроме того, сам формат апартаментов имеет

некоторые проблемы с конкурентоспособностью, относительно жилых комплексов, обусловленные, прежде всего, юридическим статусом этих объектов.

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

Рисунок 13. Структура рынка офисных центров в Екатеринбурге по классам на 01.04.2017г., %



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гемис»

Арендные ставки, доля вакантных площадей

В Екатеринбурге в течение II полугодия 2016 года и I квартала 2017 снижение арендных ставок на качественные офисные площади существенно замедлилось (оказывают влияние высокие темпы инфляции в России, рост коммунальных и эксплуатационных расходов, налоговой нагрузки). В целом же реальная доходность офисных центров по-прежнему продолжает снижаться.

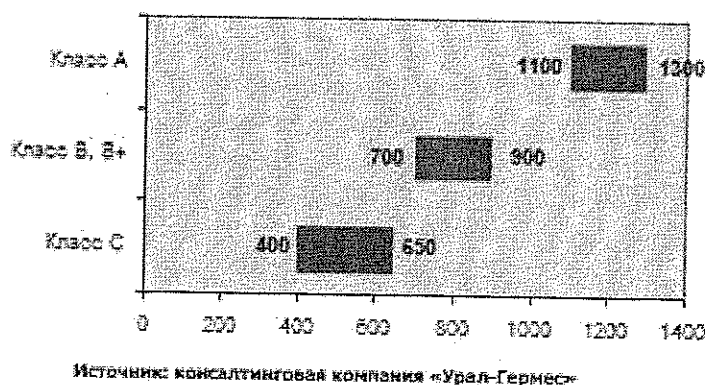
В условиях ухудшения экономической ситуации и ослабления уровня платежеспособности многие компании-арендаторы стараются минимизировать свои расходы на аренду, преимущественно, за счет ухудшения качества и уменьшения площадных характеристик офисов.

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

Средние диапазоны арендных ставок в офисных центрах Екатеринбурга различных классов на 01.04.2017 представлены на рисунке ниже.

Средний уровень вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга во II полугодии 2016 года несколько увеличился и на 01.04.2017 в офисных центрах класса А составляет ≈17%, класса В+ ≈18%, класса В ≈23%. В отдельных офисных центрах (не только в недавно открывшихся) уровень вакантных площадей может достигать 50% и более.

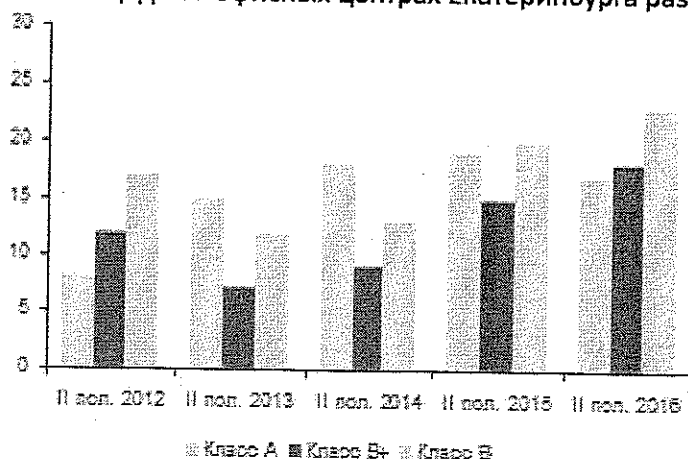
Рисунок 14. Диапазон средних арендных ставок в офисных центрах различных классов, руб./кв.м/мес. (включая НДС)



В условиях кризиса и увеличения количества вакантных площадей часть управляющих компаний стала диверсифицировать свои площади под предприятия услуг, общественного питания и торговли. Дополнительный плюс для сотрудников компаний, являющихся арендаторами – удобное приближение зоны обслуживания. С таким подходом бизнес-центр превращается фактически в МФК, формат которого за счет совмещения ряда функций обладает большой устойчивостью на рынке. Также для снижения доли вакантных площадей многие УК используют специальные технологии удержания арендаторов («арендатор – партнер по бизнесу»), создавая для него дополнительные преимущества и частично варьируя условия аренды. Здесь можно отметить офисные центры «Президент», «Квартал», «Саммит» и др.

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

Рисунок 15. Доля вакантных площадей в офисных центрах Екатеринбурга различных классов, %



Тенденции и особенности развития рынка. Прогноз на 2017 год

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

- обострение конкурентной обстановки на рынке и связанная с этим качественная дифференциация объектов;
- поиск девелоперами новых ниш и сегментов на рынке офисных центров;
- активное выставление девелоперами на продажу отдельных офисных площадей, этажей и даже целых офисных центров;

- усиливаются проблемы с управляемостью у офисных центров, проданных в нарезку;
- повышение значимости сервисов и инфраструктуры, создающих комфортную среду для арендаторов (финансовые, деловые, бытовые, оздоровительные услуги, предприятия торговли, общепит, парковки и т.д.);
- усиление значимости концептуализации и брендинга офисных центров, активизация использования технологий маркетинга и стратегий реконцепции;
- перспективное развитие офисных центров на базе многофункциональных зданий, перевод некоторых центров на стадии проектирования и строительства в апартаменты;
- повышение значимости качества управления ТЦ с постепенным перераспределением рынка УК в пользу крупных операторов;
- использование инноваций в архитектурных и строительных технологиях, используемых материалах, инженерных и зеленых (экологических) технологиях.

Выводы

Как и рынок жилья Екатеринбурга, сектор коммерческой недвижимости демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.

Рынок офисов Екатеринбурга насытился еще в 2011-12 году, когда были введены в эксплуатацию многие крупные бизнес-центры. С тех пор избыточное предложение и высокая конкуренция за арендатора являются основным фактором развития рынка. Рост офисного фонда в последующие годы происходил на фоне низкой экономической активности. Число компаний, работающих в Екатеринбурге сокращается на протяжении последних 5 лет.

На текущий момент более трети всех офисных помещений можно отнести к качественному сегменту рынка (классы А, В+, В). На их долю приходится более 900 тыс. кв. м.

В I полугодии 2017 года ставки аренды на рынке офисов впервые с 2013 года продемонстрировали положительную динамику. В классе «А» с начала года рост составил 5%, в «В+» — около 2%, в «В» — 10% (уровень ставок составил 1 270, 910 и 770 руб. за кв. м. в месяц, включая НДС и операционные расходы, соответственно). На самом деле, рост в наиболее массовом классе «В» в первую очередь обязан структурным изменениям, нежели ценовым. В начале года в эксплуатацию были сданы крупные объекты в центре города, которые находились в стадии строительства достаточно долго. Сегодня они вышли на рынок с большим объемом предложения и завышенными ожиданиями. Пока можно говорить лишь о стабилизации ставок и прекращении процесса их отрицательной корректировки. Уровень вакантных площадей незначительно снизился: в классе «А» с 29 до 27%, в классе «В» — с 19 до 17%. В классе «В+» есть рост вакантных площадей до 11%, который связан с перемещением офисов крупных госкомпаний.

По состоянию на середину 2017 года в городе пустует более 140 тыс. кв. м. Это по-прежнему слишком много.

Аналитики УПН по итогам последнего исследования рынка офисной недвижимости ожидают, что уровень ставок (в целом по рынку) в краткосрочной перспективе стабилизируется. Демпинг, к которому вынуждены были прибегать многие собственники площадей в предыдущие периоды, уже не позволяет перераспределять арендаторов в свою пользу. Это подталкивает мелких операторов к реализации офисных площадей, которые перестали приносить прибыль, а иногда и генерируют убытки.

На этом фоне процесс снижения цен на рынке продажи продолжается. Так, в классе «В» с начала года уровень цен опустился на 3% и, по всей вероятности, этот процесс продолжится дальше.

В ближайший год-два рынок будет находиться в поиске новых вариантов наполнения свободных площадей, качественное расслоение усилится. Это увеличит шансы компаний получить более эффективный или дешевый офис, в зависимости от их приоритетов.¹¹

¹¹ Источник: <http://upn.ru/analytics/1793/2017/8/17870.htm>

Анализ цен предложений**Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в декабре 2017 года**

Оценщиком были исследованы объекты по продаже зданий торгово-офисного и свободного назначения в Кировском районе г.Екатеринбурга, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на декабрь 2017 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 18. Анализ цены предложений по продаже

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения, руб.	
			Общая стоимость, руб.	за 1 кв.м
Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	https://kn.e1.ru/view/38542901/	1 127	35 000 000	31 070
Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3/2	https://kn.e1.ru/view/14090301/	993	40 000 000	40 282
Екатеринбург, ЖБИ, Высоцкого 58	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/10028594-70.htm	1 443	50 000 000	34 650
Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7	https://kn.e1.ru/view/38495531/	1 081	35 000 000	32 377
Екатеринбург, Пионерский, Советская 51	http://upn.ru/realty_offices_sale_info/20000164-2847.htm	411	17 999 000	43 793
Екатеринбург, Шарташ, Краснодарская 34	http://upn.ru/realty_commercials_sale_info/30157064-866.htm	389	5 190 000	13 342
Екатеринбург, Кировский район, ул. Советская, д. 3а Пионерский	https://kn.e1.ru/view/39170371/	840	20 990 000	24 988
Екатеринбург, Кировский район, ул. Телефонный Переулок, д. 7 Шарташ	https://kn.e1.ru/view/36017051/	491	15 300 000	31 161
Екатеринбург, Кировский район, ул. Гагарина, д. 28 Втузгородок	https://kn.e1.ru/view/36367181/	3 045	44 999 999	14 778
Нижняя граница				13 342
Верхняя граница				43 793
Среднее значение				29 605

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения в г. Екатеринбурге варьируется от 13 342 до 43 793 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 29 605 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в декабре 2017 года

Для определения арендной ставки за 1 кв.м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки на торгово-офисные помещения и помещения свободного назначения в Кировском районе г.Екатеринбурга, аналогичные оцениваемому, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на декабрь 2017 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 19. Анализ арендных ставок

Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за мес.	Цена за кв.м/мес.
Екатеринбург, Кировский район, ул. Вилонова, д. 6 Пионерский	https://kn.e1.ru/view/33297073/	247	111 150	450
Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д. 15 ЖБИ	https://kn.e1.ru/view/38805421/	170	71 400	420
Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 41 Пионерский	https://kn.e1.ru/view/38541751/	101	75 750	750
Екатеринбург, Кировский район, ул. Комсомольская, д. 78 Втузгородок	https://kn.e1.ru/view/36053991/	115	60 000	522
Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 67/1 Пионерский	https://kn.e1.ru/view/39208231/	130	33 800	260
Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д. 2а ЖБИ	https://kn.e1.ru/view/35272581/	132	49 500	375
Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 41 Втузгородок	https://kn.e1.ru/view/36014201/	135	60 750	450
Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 53 Втузгородок	https://kn.e1.ru/view/36886961/	91,8	22 950	250
Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3/3 Втузгородок	https://kn.e1.ru/view/36055531/	69,5	22 240	320
Нижняя граница				250
Верхняя граница				750
Среднее значение				422

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые помещения торгово-офисного и свободного назначения, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 250 руб./кв. м до 750 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 422 руб. /кв. м.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 20. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Екатеринбурге (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Екатеринбурга демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения и аренды в Кировском районе отдельно стоящих зданий торгового назначения в декабре 2017 года, руб./кв.м и руб./кв.м в месяц	<p>Диапазон цены аренды зданий торгового-офисного и свободного назначения в декабре 2017 г. в Кировском районе по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 250 руб./кв. м до 750 руб./кв.м в месяц.</p> <p>Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгового-офисного и свободного назначения в декабре 2017 г. в Кировском районе по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 13 342 до 43 793 руб./кв. м.</p>

4.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

- (а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- (б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- (с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее

предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

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

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способом. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования

Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного:

При анализе возможных вариантов использования участка как условно свободного, Оценщиком отмечены существенные для него вышеуказанные факторы.

Потенциал местоположения

Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения участка земли влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования.

Учитывая местоположение участка – в шаговой доступности от о. Шарташ, а так же особенности ближайшего окружения – жилые дома, возможна застройка вышеназванного земельного участка улучшениями **жилого, торгово-развлекательного** назначения.

Рыночный спрос

Объект оценки удален от деловой части города, расположен в живописном районе на берегу озера Шарташ. Транспортная доступность – хорошая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на **жилые** и **торгово-развлекательные** помещения.

Юридическая правомочность

Можно предположить, что на свободном участке земли возможно строительство различных по назначению объектов, соответствующих требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНИП 2.07.01 -89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03, а также расположение на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-1 (согласно Генплану города «Общественно-деловая застройка») и разрешенный вид использования земельного участка – «Для эксплуатации досугово-развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники, на территории рассматриваемого земельного участка могут располагаться улучшения **торгово-развлекательного назначения**.

Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.). Оценщик не проводил технической экспертизы участка, однако многоугольная форма участка, средняя площадь, а также доступ к коммуникациям позволяют считать, что при реализации рассматриваемых вариантов возможно использование вышеуказанного участка земли для реализации **жилой, производственно-складской, торгово-развлекательной и офисной функций**.

Экономическая целесообразность

Экономическую целесообразность строительства в настоящий момент определяет сложившаяся ситуация в мировой экономике. Наблюдающаяся рецессия и в Российской экономике негативно влияет на рынок недвижимости. В то же время в настоящий момент наблюдается отложенный спрос на объекты недвижимости, который будет реализован в случае восстановления Российской экономики.

Анализ альтернативных вариантов застройки:

- Здание торгового назначения. При определении целесообразности застройки оцениваемого участка зданием торгового назначения необходимо провести определение рыночной зоны, а также текущих и будущих конкурентов. Рыночная зона гипотетического торгового объекта может определяться рамками ближайших окрестностей при стратегии развития торговой точки шаговой доступности, либо в рамках всего города при варианте строительства торгового центра. Учитывая локальное местоположение, площадь земельного участка, а также вид разрешенного использования «Для эксплуатации досугово-развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники». Можно сделать вывод о целесообразности застройки земельного участка торгово-развлекательным центром.
- Здание жилого назначения. Анализ окружения Объекта оценки показывает преобладание жилых домов. Однако учитывая вид разрешенного использования «Для эксплуатации досугово-

развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники». Можно сделать вывод о не целесообразности застройки земельного участка жилым зданием.

- Здание производственно-складского назначения. Учитывая особенности ближайшего окружения – жилые дома, размещение улучшений производственно-складского назначения не может являться экономически целесообразным;
- Здание офисного назначения. Принимая во внимание, что участок расположен в живописном районе на берегу озера Шарташ и удален от деловой части города Оценщик полагает, что осуществление застройки участка офисным зданием будет являться экономически не целесообразным.

Максимальная эффективность

Анализ рынка в месте оценки показал, что максимальная эффективность застройки может возникнуть в случае строительства доходной недвижимости торгово-развлекательного назначения.

Таблица 21. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Факторы	Производственное назначение	Жилое назначение	Офисное назначение	Торгово-развлекательного назначения
Потенциал местоположения	-	+	-	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Юридическая правомочность	-	-	-	+
Физическая возможность	+	+	+	+
Экономическая целесообразность	-	-	-	+
Максимальная эффективность	-	+	-	+
Итого	1,0	3,0	2,0	6,0

Учитывая все вышеперечисленное, наилучшим и наиболее эффективным использованием участка земли, как условно не застроенного, является использование его под строительство здания **торгово-развлекательного назначения**.

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

Объект оценки сдан в эксплуатацию, но в настоящее время еще не используется по назначению. Анализ показал, что оцениваемое здание, возможно, рассматривать, как торгово-развлекательную недвижимость. Таким образом, в дальнейшем анализе Оценщик принял решение рассматривать Объект оценки, как помещения торгово-развлекательного назначения.

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

Объект оценки расположен в Кировском районе г. Екатеринбурга в 10 минутах пешком от автобусной остановке «Дачная». Окружение объекта – жилые, торговые помещения. Местоположение и характеристики оцениваемого объекта позволяет использовать его под **жилое, торгово-развлекательное** назначение.

Рыночный спрос

Район расположения Объекта оценки обеспечен жилыми и торгово-развлекательными площадями. Транспортная доступность – хорошая. Таким образом, в районе расположения оцениваемых помещений существует спрос на **жилые, торгово-развлекательные и офисные** помещения.

Юридическая правомочность

Согласно санитарным нормам использование нежилых помещений возможно лишь под

производственно-складское, офисное или торговое назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

Физическая возможность

Учитывая архитектурную планировку здания, следует сделать вывод о целесообразности использования его как **торгово-развлекательного, офисного** назначения. Таким образом, использование объекта для реализации **торгово-развлекательной, офисной** функции является наиболее целесообразным.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

Учитывая все вышеперечисленные факторы, Оценщик полагает, что максимальная эффективность присуща варианту использования объекта оценки в качестве **торгово-развлекательной и офисной** недвижимости.

Таблица 22. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

Факторы, критерии	Складские помещения	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	-	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+	+
Физическая возможность	-	-	+	+
Максимальная эффективность	-	-	+	+
Итого:	1,0	2,0	4,0	5,0

Учитывая все вышеперечисленное, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как здание **торгово-офисного** назначения.

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего Задание на проведение оценки. На данном этапе идентифицируются Объект оценки, имеющиеся имущественные права на него, согласуется дата оценки, а также формируются цель и задача оценки.
2. Предварительный анализ, сбор и отбор информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе анализируется и отбирается информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки;
 - информация об Объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки, информация о физических свойствах Объекта оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иная информация, существенную для определения стоимости Объекта оценки;
 - информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится Объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.
3. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки. На данном этапе рассматривается юридически возможное и физически осуществимое использование Объекта оценки
4. Применение подходов к оценке (сравнительного доходного и затратного), включая выбор методов оценки, и осуществление необходимых расчетов в рамках каждого из подходов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе проводится субъективное взвешивание результатов, полученных в процессе применения трех подходов.
6. Составление Отчета об оценке. На данном этапе составляется полная письменная версия Отчета, брошюруется, нумеруется, подписывается Оценщиком, принимавшим участие в оценке, а также представителем юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заверяется печатью Оценочной организации и передается Заказчику.

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

В соответствии с российскими оценочными стандартами процедура оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта в общем случае проводится с использованием трех подходов:

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

Каждый из этих подходов имеет свои специфические методы и приемы. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

После получения результатов оценки по каждому из примененных подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Методы оценки справедливой стоимости

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» тремя наиболее широко используемыми методами оценки справедливой стоимости являются

- рыночный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Затратный подход: Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Доходный подход: Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход: Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

- (а) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (б) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (с) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных

средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

(d) цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

(e) другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

(f) в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет доходный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собираются сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

Доходный подход опирается на такие принципы оценки, как принцип ожидания и принцип полезности, в соответствии с которыми справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки отражает все будущие выгоды, получаемые собственником от владения этим объектом.

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка недвижимости г. Екатеринбурга (аренда коммерческой недвижимости) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе 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.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет затратный подход как «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

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

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

По оцениваемому объекту имеется достаточно информации о конструктивно – параметрических характеристиках, следовательно, можно применить метод сравнительной единицы в рамках затратного

подхода.**5.3.3. Сравнительный подход**

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, определяет сравнительный подход как «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.» Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных ofert) с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению ofert), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка (продажа коммерческой недвижимости) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

Выводы:

Вывод. Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости. При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подход.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

Определение итоговой стоимости объекта оценки, при оценке стоимости которой использовались методы нескольких оценочных подходов, осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки с использованием примененных подходов.

Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из примененных подходов и определяющийся обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Для определения весовых коэффициентов анализируются преимущества и недостатки использованных методов с учетом характеристик и особенностей объекта оценки.

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчёт стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования. Величина стоимости земельного участка в рамках данного Отчета принята на основании расчётов стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.
- Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания без учёта совокупного износа.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности Расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:
 - метод сравнительной единицы;
 - метод разбивки по компонентам;
 - метод количественного обследования.
- Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.
- Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта с учётом совокупного износа.
- Суммирование полученных затрат на воспроизводство/замещения с учётом совокупного износа и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

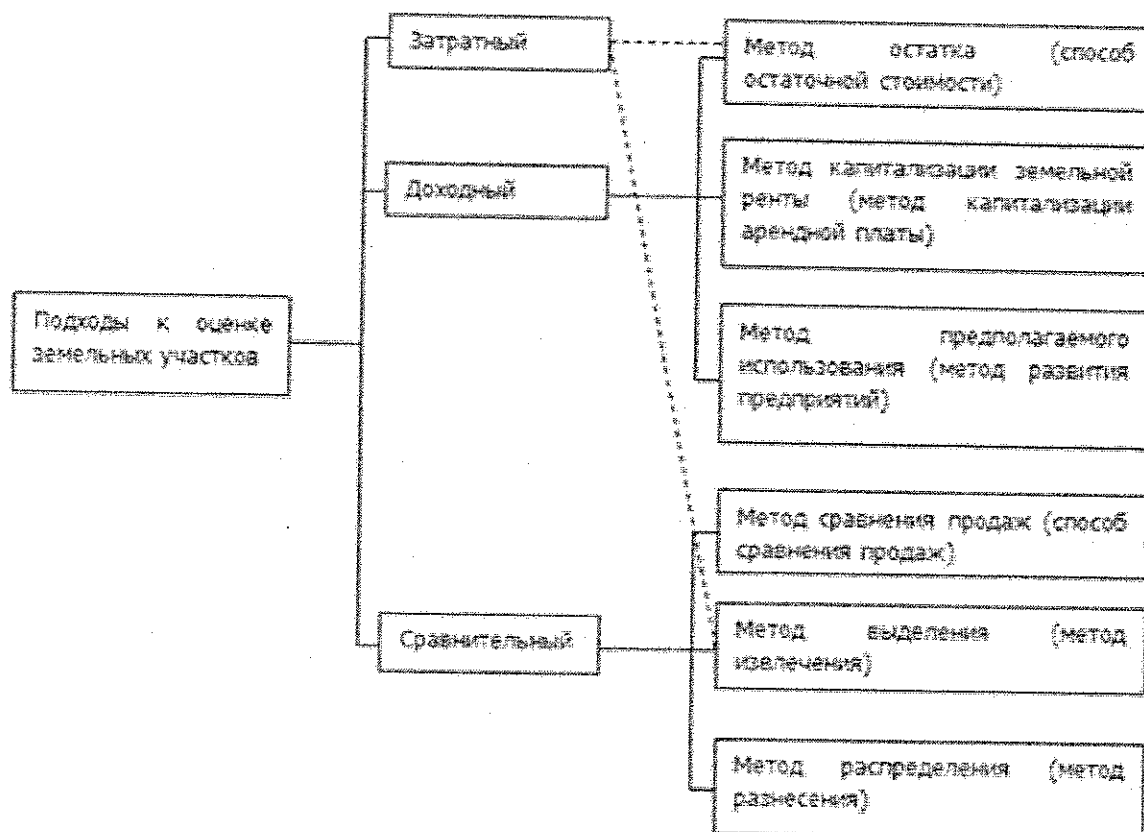
6.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

- Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.
- Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков не достаточно развит и его можно отнести к относительно активным рынкам, далее Оценщик описывает методологию оценки прав собственности земельных участков с учетом наличия рыночных данных для их адекватной оценки.

Рисунок 16. Методы оценки земельных участков



В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися

аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласно ст.11 гл. III. ФСО №1 при проведении оценки Объекта специалисты Оценщика обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- 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);
- 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).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Методология оценки стоимости земли

Земельный участок — это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 23. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.
	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод остатка	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

Вывод: Для оценки стоимости земельного участка Оценщиком обоснован и выбран:

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка определяется методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных агентств недвижимости а также сети Internet.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В качестве основных элементов сравнения на рынке земельных участков Москвы можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов
5. Категория земель:

- Земли населенных пунктов;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.

8. Расположение по районам области по отношению к областному центру:

- Областной центр;
- Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- Райцентры с развитой промышленностью;
- Райцентры сельскохозяйственных районов;
- Прочие населенные пункты.

9. Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

10. Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0,1 га;
- Средние участки 0,1–0,5 га;
- Большие участки 0,5 - 1 га;
- Очень большие участки 1,0 – 3,0 га;
- Крупные участки свыше 3 га.

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

12. Наличие строений на участке.

Проанализировав состояние земельного рынка г. Екатеринбурга, отобраны сходные с оцениваемым объектом земельные участки, выставленные на продажу в период проведения оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 кв.м.

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на наличие строений. Корректировка не вводилась так как объекты аналоги представляют собой незастроенные земельные участки.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.3.2 стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 10-14%.

Таблица 24. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 12%.

Корректировка на передаваемые имущественные права: Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость. Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах краткосрочной аренды, на выбранные аналоги земельных участков для расчета оформлены права краткосрочной аренды, на этом основании корректировка на передаваемые имущественные права не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Площадь объектов (при расчете земельного участка). При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 3. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 133).

Таблица 25. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Так как объект оценки и объекты аналоги находится в диапазоне 0,1 – 0,5 га, корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на площадь для объекта оценки.

Объект оценки как и объекты аналоги находится в диапазоне 0,1 – 0,5 га, корректировка на площадь не требуется.

Корректировка на местоположение. Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города (поселка), экологической обстановкой района. Объект оценки расположен в Кировском административном районе г. Екатеринбурга. Объект аналог № 1 также расположен в Кировском районе, объект аналог №2 расположен в административном районе Чкаловский, объект аналог №3 расположен в Железнодорожном административном районе. Поскольку объекты аналоги № 2,3 и объект оценки расположены в разных административных районах г. Екатеринбурга по отношению к объекту оценки, к ним необходимо применить корректировку.

Корректировка на местоположение для объектов аналогов № 1, 3 была определена методом парных продаж и составила (7%).

Таблица 26. Расчет корректировки на Чкаловский район

Характеристика	Объект №1	Объект №2
Источник информации	http://upn.ru/realty_land_sale_info/27173-2564.htm	http://upn.ru/realty_land_sale_info/20081989-2174.htm
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, Шарташ, Таборинская 12	Екатеринбург, Чкаловский район, Уктус, Щербакова 130
Назначение	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемое право	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.	4 800 000	4 500 000
Площадь, кв.м	900	900
Стоимость 1 кв.м, руб.	5 333	5 000
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие коммуникаций	Рядом	Рядом
Величина поправки	-6,67%	
Величина поправки (округленно), %	-7,00%	

Источник: Данные открытых источников, расчеты оценщика

Корректировка на рельеф. Рельеф местности у объекта оценки и аналогов – ровный, корректировка на рельеф не проводилась.

Коммуникации (при расчете земельного участка). Как показывает анализ ситуации на рынке земельных участков в г. Екатеринбурге, на продажу выставляются земельные участки с различным составом коммуникаций. Так по данным аналитической компании «Центр Экономического Анализа и Экспертизы», тел. (495) 766-06-78, «оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости».

Увеличение стоимости земельного участка, в зависимости от наличия коммуникаций, можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15% за каждую позицию¹²».

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта оценки

На основе данных, сайтов land.e1.ru, <http://upn.ru> и телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимого объекта-аналога №1 подведены асфальтовая дорога, электричество,

¹² <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

вода, у сопоставимого объекта-аналога №2 подведены асфальтовая дорога, электричество, центральные коммуникации рядом, у сопоставимого объекта-аналога №3 асфальтовая дорога до участка, центральные коммуникации расположены рядом, у объекта оценки все коммуникации подведены. Вследствие чего необходимо скорректировать данные объекты-аналоги. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №1 определена на уровне 15%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №2 определена на уровне 15%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №3 определена на уровне 25%.

Затем необходимо учесть, что у оцениваемого объекта канализация местная – выгребная яма, т.е. сопоставимые объекты необходимо скорректировать на -3%. Таким образом, итоговая поправка на наличие коммуникаций составит:

12% - для сопоставимого объекта № 1;

12% - для сопоставимого объекта № 2;

22% – для сопоставимого объекта №3.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;


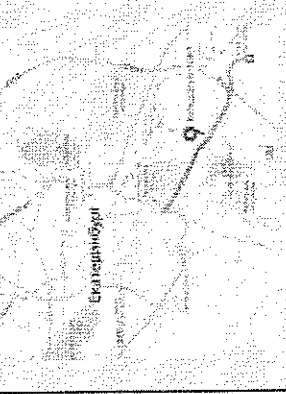
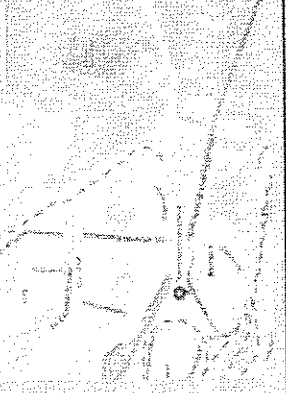
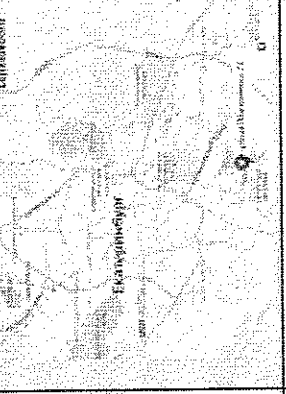
S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Ниже приведены расчёты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом.

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://land.e1.ru/view/13122903/	http://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm	https://land.e1.ru/view/16652821/
Телефон		тел.8-908-902-51-56	тел. 8-912-243-52-50	тел. +7-912-268-81-05
Расположение объекта на карте				
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	г. Екатеринбург, Чкаловский район	г. Екатеринбург, Кировский район, пер. Гранитный – ул. Чистопольская	г. Екатеринбург, Чкаловский, Пархоменко, 72
Административный район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Чкаловский
Микрорайон	Шарташ	-	ЖБИ	
Общая площадь, кв.м	3 203	1 855	5 100	2 600
Права на земельный участок	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, занятые досугово - развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники	Административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи	Под коммерческую застройку (технологического, производственного, торгового, офисного или логистического назначения)	Под торговое здание, коммерческое использование
Характеристика окружения местоположения	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)
Коммуникации	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Асфальтовая дорога, электричество, вода	Асфальтовая дорога, электричество, коммуникации рядом	Асфальтовая дорога, коммуникации рядом
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фотографии объектов-аналогов		Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость с учетом НДС, руб.	7 900 000	29 000 000	12 000 000	
Корректировка на наличие строений	0	0	0	
Скорректированная стоимость	7 900 000	29 000 000	12 000 000	
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 258,76	5 686,27	4 615,38	
Источник	land.e1.ru	cpn.ru	land.e1.ru	
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 747,71	5 003,92	4 061,54	
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	
Корректировка передаваемых права	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 747,71	4 032,35	3 520,00	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 747,71	4 032,35	3 520,00	
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	
Корректировка на рыночные условия	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 747,71	4 032,35	3 520,00	
Вторая группа поправок				

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%
	0,3203	0,1855	0,51	0,26
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 747,71	5 003,92	4 061,54
Административный район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Чкаловский
Корректировка на территориальное местоположение		7,00%	0,00%	7,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 010,05	5 003,92	4 345,85
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 010,05	5 003,92	4 345,85
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 010,05	5 003,92	4 345,85
Корректировка на наличие коммуникаций		12%	12%	22%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 491,25	5 000,00	5 301,93
Количество корректировок		3	2	3
Удельный вес объекта		0,313	0,375	0,313
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 404	1 875	1 657
Коэффициент вариации		6,78%		
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 935		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.		15 806 805		
Справедливая стоимость права аренды земельного участка без НДС (округленно), руб.		13 396 000		

Источники: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Значение коэффициента вариации ниже 10% (6,78%). Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для определения среднеарифметического показателя удельной стоимости.

6.2.2. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

В данном отчете затраты на замещение определялась на основе информации об укрупненных показателях стоимости строительства на единицу площади или объема с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Расчет стоимости замещения

Информационной основой базисного стоимостного показателя, послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест» «Общественные здания» 2016г.

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 101, октябрь 2017 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

$$C_{ПСЗ} = (C_{ЕД} - П_{КОНСТР}) \times K_{ОБЪЕМ} \times K_{РЕГ-КЛИМ} \times K_{СЕЙСМ} \times K_{РЕГ-ЭК} \times И \times K_{ПШ} \times НДС$$

где:

$C_{ЕД}$ – стоимость замещения 1 ед. измерения объекта оценки согласно справочнику укрупненных показателей стоимости замещения;

$П_{КОНСТР}$ – коэффициент, учитывающий корректировки 1ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

$К_{ОБЪЕМ}$ – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

$К_{РЕГ-КЛИМ}$ – регионально-климатический коэффициент Ко-Инвест, "Общественные здания" 2010 г., стр. 392, табл. 5.1.;

$К_{СЕЙСМ}$ – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

$К_{РЕГ-ЭК}$ – регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент представлен в справочнике «Индексы цен в строительстве». Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г. стр.470, раздел 4.1.;

$И$ – индекс пересчета сметных цен в уровень цен с января 2016 г. в уровень цен на декабрь 2017 г.;

$К_{ПШ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (инвестора) и возможные косвенные издержки при строительстве объекта оценки.

Определение класса конструктивных систем.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 28. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1А
Кирпич	Древесина	КС-2

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Железобетон	Железобетон в безкаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Благоустройства прилегающей территории (озеленение)		КС-15

Источник: КО-ИНВЕСТ «Общественные здания.

Укрупненные показатели стоимости строительства». Москва, 2016 г. Стр.15

Объект оценки относится к классу конструктивной системы КС-1 (фундамент - железобетон, стены - кирпич).

В справочниках КО-ИНВЕСТ стоимость по некоторым объектам представлена для различных классов качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Объект оценки относится к классу качества ECONOM (экономичный). Таким образом, выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (КПР) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» — это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости

строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа и затрат на приобретение земельного участка превышают наиболее вероятную стоимость реализации объекта следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). По проведенным исследованиям рынка коммерческой недвижимости Свердловской области, г. Екатеринбург, Оценщику удалось выявить факт того, что стоимость нового строительства, с учетом стоимости земельного участка и физического износа будет значительно превышать наиболее вероятную цену продажи. Таким образом Оценщик пришел к выводу о том, что у объектов оценки присутствуют факторы, негативно влияющие на их рыночную стоимость, т.е. стоимость вероятной продажи объектов ниже величины затрат на их строительство (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок), что позволяет утверждать об отсутствии прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя).

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 101, октябрь 2017 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по России за 2017-2019 гг., стр.96.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 29. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 12.12.2017 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Декабрь 2017 г.	116,577
И	1,098

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 101, октябрь 2017 г.

Расчет коэффициента, учитывающего различия в технических характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на объем необходима, так как при значительном увеличении объема объекта стоимость 1м², как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

Размер корректировки на общий объем был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Поправки на разницу между площадью оцениваемого здания и площадью здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Данные таблицы представлены ниже:

Таблица 30. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	Корректировка	Отношение площади ОО/ОА	Корректировка
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2,00	0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016г.

Отношение строительного объема объекта оценки и объекта аналога составляет $14\,879/57\,200 = 0,26$, таким образом, корректировка составит 1,22.

Корректировки на отсутствие перегородок, полов, отделки, лифтов, заключается в исключении удельного показателя на соответствующие конструкции (стр. 27 КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.).

Аналог (Торгово-развлекательные центры от 1 до 3 этажей), код аналога ru03.11.000.0037:

- удельный показатель (стены внутренние, перегородки, сантехкабины) составляет 178,76 руб./куб.м или 2,66%;
- удельный показатель (полы) составляет 327,95 руб./куб.м или 4,88%;
- удельный показатель (внутренняя отделка) составляет 527,57 или 7,85%;
- удельный показатель (особостроительных работ, лифтов) составляет 364,62 руб./куб. м, или 5,43%.

Расчет коэффициента сейсмичности

Размер корректировки на сейсмичность был получен расчетным путем, в результате использования табличных данных, полученных из сборника «Общественные здания», Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г., стр.27.

Таблица 31. Поправочный коэффициент на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	K
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016г.

Балл сейсмичности для Свердловской области, г. Екатеринбург составляет 6, таким образом, коэффициент сейсмичности составляет 1.

Расчет регионально-климатического коэффициента

Регионально-климатический коэффициент для Свердловской области составляет – 1,09 (источник: «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2010 г.), стр.392, табл. 5.1.

Расчет регионально-экономического коэффициента

Регионально-экономический коэффициент для Свердловской области - для КС – 1 = 0,896.

(источник: «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г.), стр.470, раздел 4.1.

Расчеты по определению величины затрат на замещение оцениваемого недвижимого имущества представлены ниже в таблице

Таблица 32. Расчет затрат на замещение

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
	Объект оценки	Торгово-развлекательные комплексы
Местонахождение объекта	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	-
Дата ввода в эксплуатацию	2 009	-
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	14 879	57 200
Материал стен/перегородок	Кирпичные/железобетонные	Кирпичные
Материал фундамента	Железобетонные блоки ленточный, железобетонные стаканы под колоннами	Бутобетонные, сборные железобетонные
Материал полов	Цементная стяжка	Стяжка
Кровля	Скатная, металлочерепица	-
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2014 г.
Код объекта аналога		ru03.11.000.0037
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		6 718

Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания

на отличия в объемно - планировочных решениях:

- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-

на отличие в конструктивных решениях:

- фундаментов		0
- стены		0
- перегородки		-178,76
- перекрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0
- полы		-327,95
отделка		-527,57
прочие		
лифты		-364,62
отопление		0
водоснабжение и канализация		0
электроосвещение		0
прочие системы и специальное оборудование		0
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м		5 319

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

- на различия в площади/объеме здания		1,22
- на сейсмичность		1
- индекс пересчета сметных цен		1,096
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент		0,924
-коэффициент на НДС		1,18

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,591
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		8 465
Количество единиц измерения, куб.м		14 879
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		125 953 993
Коэффициент прибыли предпринимателя		1
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		125 953 993

Источник: КО-ИНВЕСТ сборник «Общественные здания» 2016г., расчеты Оценщика

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяю совокупный износ.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ (I_{ϕ}) в соответствии со сборником Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г. были определены удельные веса конструктивных элементов здания.

Далее по каждому конструктивному элементу рассчитывалась величина износа, согласно шкале экспертных оценок.

Принимая во внимание текущее состояние оцениваемого объекта недвижимого имущества, а именно:

- наличие трещин в фундаментах, стенах и перекрытиях;
- течь в крышах;
- необходимость проведения ремонтных работ коммуникаций и всей внутренней отделки.

Ниже приведена шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости.¹³

¹³ Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 33. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Физический износ отдельных конструктивных элементов или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах ВСН 53-86(р). Все вышеперечисленные действия сводятся в единую таблицу.

Таблица 34. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа)

Конструктивные элементы	удел. вес по табл.	ценост. коэф.	удел. Вес с ЦК	%изн элем.	%износа элем. К строен.
Фундаменты, подземная часть	13,09%	1,0	13,09	15%	1,96%
Каркас	3,05%	1,0	3,05	20%	0,61%
Стены наружные, возможна отделка	9,72%	1,0	9,72	20%	1,94%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,66%	0,0	-		0,00%
Перекрытия и покрытие	8,26%	1,0	8,26	15%	1,24%
Кровли	6,43%	1,0	6,43	40%	2,57%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0,0	-		0,00%
Проёмы	1,40%	1,0	1,40	25%	0,35%
Полы	4,88%	0,0	-		0,00%
Внутренняя отделка	7,85%	0,0	-		0,00%
Прочие конструкции	4,32%	1,0	4,32	20%	0,86%
Особостроительные работы, лифты	5,43%	0,0	-		0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	10,67%	0,5	5,34	30%	1,60%
Водоснабжение и канализация	1,72%	0,5	0,86	30%	0,26%
Электроснабжение и освещение	16,42%	0,5	8,21	30%	2,46%
Слаботочные системы	0,31%	1,0	0,31	20%	0,06%
Прочие системы и спец.оборудование	3,35%	1,0	3,35	20%	0,67%
Итого:	100%		64,34		14,60%
Физический износ					22,69%

Источник: Расчеты Оценщика

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы,

соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

Внешнее устаревание обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объектам недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Экономическое устаревание Оценщиком определено на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, который позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сравнения цен предложений на объекты коммерческого использования. Разница между наиболее вероятной рыночной стоимостью объекта оценки и величиной стоимости его строительства с учетом физического износа, приходится на земельный участок и дополнительные экономические факторы, увеличивающие или уменьшающие стоимость недвижимости. В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа (С зам.) и затрат на приобретение земельного участка превышают наиболее вероятную стоимость реализации объекта (Ср.) следует говорить о негативно влияющих экономических факторах, снижающих рыночную стоимость объекта недвижимости (экономическое устаревание). И наоборот при условии, когда стоимость продажи объекта выше величины затрат на его строительство (с учетом затрат на приобретение земельного участка) следует говорить о дополнительной прибыли, получаемой инвестором при реализации данного проекта (прибыль предпринимателя). Таким образом, для определения дополнительных экономических факторов, действующих на объект оценки, Оценщику необходимо определить возможную стоимость реализации объекта на открытом рынке. Для этого, Оценщик провел исследование рынка торговой недвижимости Кировского района г. Екатеринбурга и определил наиболее вероятную стоимость реализации исходя из средневзвешенных цен предложений в зависимости от площади объекта недвижимости.

Средневзвешенная стоимость реализации объекта (Ср.) была определена в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости (см. раздел анализ рынка коммерческой недвижимости). В результате анализа рынка торговой недвижимости Кировского района г. Екатеринбурга, было определено среднее значение удельной стоимости объектов торгового назначения, которое согласно таблице № 18, составило 29 605 руб./кв.м с учетом НДС.

Для расчета затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа, в первую очередь были определены затраты на улучшение земельного участка (без земельного участка, с учетом физического износа).

Таблица 35. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение, руб., с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа, руб. с НДС
Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А)	2009	125 953 993	22,69%	97 378 187

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила 97 378 187 руб. с учетом НДС, стоимость права аренды земельного участка составила 15 806 805 руб. с учетом НДС. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: **97 378 187 + 15 806 805 = 113 184 992 руб.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 3 271,20 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: $(113\,184\,992 / 3\,271,20) = 34\,600$ руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

$$\text{И вн.} = (1 - \text{Ср.}/\text{С зам.}) \times 100\%,$$

Где **И вн.** – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица № 18) + скидка на торг (-11%), рассчитанная в сравнительном подходе: $29\,605 \times 0,89 = 26\,348$ руб./кв.м);

С зам. – стоимость замещения объекта с учетом физического износа.

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 26\,348/34\,600) \times 100\% = 23,85 \%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Общая формула расчёта величины затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа:

$$ЗЗ_{\text{сци}} = ЗЗ_{\text{бси}} \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - Y_{\text{функ}}) \times (1 - Y_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$ЗЗ_{\text{сци}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$ЗЗ_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$Y_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$Y_{\text{внеш}}$ – внешнее устаревание.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода будет составлять:

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физический итоговый	Износ функц. %	Износ внешний, %	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с НДС, руб.	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета НДС, руб.
г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	2009	125 953 993	22,69%	0%	23,85%	41%	74 153 106	15 806 805	89 959 911	76 237 213

6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 м² общей площади Объекта.

Метод сравнения продаж, который выбран для расчетов, определяет справедливую (рыночную) стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам, таким как передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; дата продажи; местоположение; качественные и количественные характеристики квартиры и ее физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

С целью подбора объектов-аналогов при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости, а также изучена информация периодического издания «Из рук в руки», электронных сайтов недвижимости (<http://upn.ru/>, <http://kn.e1.ru>). Кроме того, были проинтервьюированы представители агентств недвижимости г. Екатеринбурга.

В результате изучения всех указанных источников Оценщику удалось найти информацию о 3 предлагаемых к продаже зданий торгово-офисных и свободного назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки.

Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице.

Таблица 37. Объекты-аналоги¹⁴

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	https://kn.e1.ru/view/38542901/	https://kn.e1.ru/view/38495531/	http://kn.e1.ru/view/35872151/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7 Пионерский	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 Шарташ
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ
Локальное местоположение	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Местоположение на карте				
Общая площадь, кв.м	3 235,4	1 127	1 081	1 150
Площадь земельного участка, кв.м	3 203	839	4 000	1 603
Имущественное право на земельный участок	Право краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Собственность
Имущественное право на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Собственность
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Памятник архитектуры	Не является	Не является	Не является	Не является
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда	1, 2, 3	1, 2, подвал	1, 2
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть

¹⁴ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб.		35 000 000	30 000 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, с учетом НДС		31 056	27 752	26 087

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки был проведен согласно опросу собственников объектов аналогов. Вследствие того, что объект оценки расположен на 1,2,3 этажах и мансарде, а объекты аналоги расположены на 1-м этаже и выше. Оценщиком было принято решение провести расчет справедливой (рыночной) стоимости 1,2,3 этажа и мансарды отдельно от подвала. Согласно техническому паспорту площадь 1,2,3 этажа и мансарды – 3 235,40 кв.м, а площадь подвала – 35,8 кв.м.

Описание внесенных корректировок при расчете рыночной стоимости:

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.3.2 стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 9-12%.

Таблица 38. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 10,5%.

Корректировка на передаваемые права. У объектов – аналогов № 1, 2, 3 имущественным правом на помещение является право собственности, а на земельные участки – право собственности, а у объекта оценки правом на помещение является право собственности, а на земельные участки – право краткосрочной аренды, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

Для определения корректировки на передаваемые права было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2016» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2016 (таблица 23 стр. 47). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки, для торговой недвижимости, расположенной в середине Екатеринбурга, составляет 1,108.

Таблица 39. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСобстве/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,134
1.2.		Торговое	5-10	1,119
1.3.		Офисное	до 2,5	1,132
1.4.		Офисное	5...7	1,121
1.5.		Офисное	12...14	1,115
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,109
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,014
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,108

Так как у объектов аналогов № 1, 2, 3 на земельные участки оформлено право собственности, а у объекта оценки на земельный участок оформлено право краткосрочной аренды, вводится понижающая корректировка ($1/1,108 - 1 = -9,75\%$)

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась

Корректировка на условия продажи. Все предложения по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Корректировка на тип объекта. Объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой торгово-офисные комплексы, корректировка на тип объекта не вводилась.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 1. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 133), табл. 8.1.1.

Таблица 40. Средние значения масштабного фактора для низкокласных торгово-офисных объектов

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

Корректировка для объекта 1,2,3 этажа и мансарды. Так как объект оценки и объекты аналоги № 1, 2, 3 находятся в диапазоне >1000 кв.м корректировка на площадь не требуется.

Корректировка для подвала. Так как объект оценки находится в диапазоне менее 100 кв.м, объекты аналоги № 1, 2, 3 находятся в диапазоне >1000 кв.м, вводится повышающая корректировка (16%).

Корректировка на этаж. Объект оценки расположен на 1, 2, 3 этажах, мансарде и в подвале, объекты аналоги № 1, 2, 3 расположены на 1 этаже и выше, необходимо введение корректировки на подвал.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 1. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 111), табл. 8.1.2.

Таблица 41. Средние значения масштабного фактора для низкокласных торгово-офисных объектов

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
	Среднее	0,70	0,73
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Так как объекты аналоги № 1, 2, 3 расположены на 1 этаже и выше, вводится понижающая корректировка ($1 - 0,71/1 = 29\%$)

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. В нашем случае поправка не вводится, т.к. оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки. Техническое состояние помещений и уровень отделки Объекта оценки и объектов аналогов № 1, 2, 3 различны, поэтому для этих объектов аналогов требуется корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Корректировка была определена на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как «Росинтерьер» тел. (343) 375-07-28, «Каскад-строй» тел. (343) 353-48-14, «ЦСК» тел. (343) 200-47-88, ООО «БЕС-СЕРБАУ» тел. (343) 222-05-03, ООО "Фронт строй" тел. (343) 378-06-06. Техническое состояние и уровень отделки помещений (по составу и степени сложности работ) можно условно разделить на следующие категории:

Евроотделка (современная отделка помещения согласно требованиям европейских стандартов, с использованием новейших строительных технологий и лучших на настоящий момент отделочных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит от 4 500 – 5 500 руб. за 1 кв.м.

Стандартный ремонт (отделка помещения с использованием классических технологий и современных материалов). Стоимость этого вида ремонта (с учетом отделочных материалов) составит 3 000 - 4 500 руб. за 1 кв.м.

Рабочее состояние (отечественный ремонт, выполненный несколько лет назад).

Требуется косметический ремонт (наличие незначительных дефектов в отделке помещения). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 500 – 3 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (полное или частичное отсутствие какого-либо (напольного, настенного, потолочного) покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 3 500 – 5 000 руб. за 1 кв.м.

Требуется капитальный ремонт (отсутствие напольного, настенного и потолочного покрытия). Стоимость ремонта до приведения состояния помещения к рабочему (с учетом отделочных материалов) составляет 5 000 – 7 000 руб. за 1 кв.м.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки для объектов аналогов № 2 и № 3 составила (-2 000) руб. /кв.м, для объекта аналога №1 составила (-5 000) руб./кв.м.

Корректировка на наличие парковки. У объектов аналогов, как у Объекта оценки есть парковка, корректировка не вводилась, объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному критерию сравнения.

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м Объекта оценки, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м, определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки 1,2,3 этажа и мансарды

Показатель	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Источник информации		https://kn.e1.ru/view/38542901/	https://kn.e1.ru/view/38495531/	http://kn.e1.ru/view/35872151/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7 Пионерский	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 Шарташ
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ
Локальное местоположение	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	3 235,40	1 127,00	1 081,00	1 150,00
Площадь земельного участка, кв.м.	3 203	839	4 000	1 603
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда	1, 2, 3	1, 2, подвал	1, 2
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с учетом НДС, руб.		35 000 000	30 000 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		31 055,90	27 752,08	26 086,96
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		27 795,03	24 838,11	23 347,83

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Первая группа корректировок				
Передаваемые права на земельный участок	Право краткосрочной аренды			Собственность
Корректировка передаваемых права		-9,75%	-9,75%	-9,75%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Вторая группа поправок				
Тип здания	Отдельно стоящее здание			Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Площадь кв.м.	3 235,4	1 127	1 081	1 150
Корректировка на площадь		0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Этаж/Этажность	1-3, мансарда	1, 2, 3	1, 2, подвал	1, 2
Корректировка на этаж		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Одыха, д. 4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7 Пионерский	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 Шарташ
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Локальное местоположение	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Корректировка технического состояние помещений, уровень отделки, руб.		-5 000	-2 000	-2 000
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		20 085,77	20 417,07	19 072,05
Количество корректировок		3	3	3
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		6 695	6806	6357
Коэффициент Вариации	2,88%			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	19 858			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	64 249 525			

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации меньше 10% (2,88%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки подвала

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kn.e1.ru/view/38542901/	https://kn.e1.ru/view/38495531/	http://kn.e1.ru/view/35872151/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7 Пионерский	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 Шарташ
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ
Локальное местоположение	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	35,80	1 127,00	1 081,00	1 150,00
Площадь земельного участка, кв.м..	3 203	839	4 000	1 603
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	подвал	1, 2, 3	1, 2	1, 2
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ	Стандартный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана	Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с учетом НДС, руб.		35 000 000	30 000 000	30 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		31 055,90	27 752,08	26 086,96
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-10,50%	-10,50%	-10,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		27 795,03	24 838,11	23 347,83
Первая группа корректировок				
Передаваемые права на земельный участок	Права краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемых права		-9,75%	-9,75%	-9,75%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Вторая группа поправок				
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б		Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 085,77	22 417,07	21 072,05
Площадь кв.м.	35,8	1 127	1 081	1 150
Корректировка на площадь		16%	16%	16%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		29 099,49	26 003,80	24 443,57
Этаж/Этажность	подвал	1, 2, 3	1, 2	1, 2
Корректировка на этаж		-29,00%	-29,00%	-29,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		20 660,64	18 462,70	17 354,94
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Основная, д. 7 Пионерский	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 Шарташ
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		20 660,64	18 462,70	17 354,94
Локальное местоположение	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		20 660,64	18 462,70	17 354,94

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка техническое состояние помещений, уровень отделки, руб.		-5 000	-2 000	-2 000
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		15 660,64	16 462,70	15 354,94
Количество корректировок		5	5	5
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		5 220	5 488	5 118
Коэффициент Вариации	2,95%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	15 826			
Площадь объекта оценки, кв. м	35,8			
Стоимость подвала объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	566 574			

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднестатистического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации близко 10% (2,95%) что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Итоговый расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 44. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь Объекта оценки, кв. м	Рублей
1	Стоимость 1,2,3 этажа и мансарды по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	3 235,40	64 249 525
2	Стоимость подвала по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	35,8	566 574
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.			64 816 099
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.			54 928 898

6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

1. Оценка *потенциального валового дохода* для объектов на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется *действительный валовой доход*.
3. Расчет *издержек по эксплуатации* оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина *чистого операционного дохода*.
4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: *метод прямой капитализации* и *метод капитализации нормой отдачи*.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый *называют методом дисконтирования денежных потоков*, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — *метод капитализации по расчетным моделям* (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо существование прямой связи между доходами и стоимостями на рынке, причем, наиболее точные результаты получаются при вычислении стоимости относительно простых, типичных и распространенных на рынке объектов, например квартир, других встроенных помещений, небольших торговых точек и т.д. В этом случае, достаточно объемный рынок продажи и аренды, со сложившимися на нем тенденциями, в условиях развитой конкуренции позволяет получить необходимые данные, позволяющие найти стоимость, наиболее приближенную к реальности.

При выборе способа расчета в рамках метода капитализации по норме отдачи был выбран *метод капитализации по расчетным моделям*, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду. Данное

убеждение основано на том, что объекты производственного назначения пользуются в настоящее время устойчивым спросом.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода (ЭВД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объектов недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Математическое выражение определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода следующей формулой:

$$V = \frac{NOI}{\text{Ставка капитализации}}$$

где

ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.)

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — PotentialGrossIncome (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times Ca$$

Где S — площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

Ca — ставка арендной платы за помещения.

Плановая аренда — часть PGI, которая образуется за счет условий существующих на момент оценки арендных договоров. По причине того факта, что оцениваемый объект недвижимости не обременен контрактным договором аренды плановая аренда при определении PGI не учитывалась.

Рыночная аренда — часть PGI, которая относится к свободной и занятой владельцем площади. Рыночная аренда определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Оценщик провел исследование рынка коммерческой недвижимости помещений торгово-офисного назначения в районе расположения Объекта оценки, была изучена информация электронного сайта Интернета (<http://kn.e1.ru/>).

В результате исследований были обнаружены 3 публичных oferty по сдаче в аренду объектов, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом.

Данные по объектам-аналогам приведены в таблице ниже.

Для дальнейших расчетов в арендную ставку объектов-аналогов вносились корректировки на различия, выявленные при сравнении с оцениваемым объектом. Таким образом, были внесены

следующие корректировки:

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 20, 2017» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2017 (таблица 1.3.2 стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде торговой недвижимости, расположенных в Екатеринбурге, составляет 7-9%.

Таблица 45. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 8%.

Корректировка на передаваемые имущественные права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды.

Корректировка на условия финансирования. Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования.

Корректировка на местоположение. Цена предложения на объекты недвижимости в значительной степени зависит от местоположения. Корректировка на местоположение вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна. В нашем случае Корректировка не вводится, т.к. оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе.

Далее Оценщик провел анализ на различие локального местоположения объектов аналогов и Объекта оценки. Локальные характеристики местоположения объектов-аналогов № 1, 2, 3 не имеют существенных отличий от характеристик Объекта оценки, объекты аналоги, как и Объект оценки, расположены на второстепенных улицах г. Екатеринбурга, с пониженными пешеходными транспортными потоками. Местоположение объектов аналогов № 1, 2, 3 сопоставимо с Объектом оценки.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Том 1. Нижний Новгород, 2014 г.) автор Лейфер В.А. (стр. 133), табл. 8.2.1.

Таблица 46. Средние значения масштабного фактора для низкокласных торгово-офисных объектов

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

Так как объект оценки находится в диапазоне >1000 кв.м, объекты аналоги №№ 1, 2, 3 находятся в диапазоне 100-300 кв.м, корректировка составляет - 0,88 (-12%).

Корректировка на этаж. Этаж расположения имеет влияние на величину ставки аренды. Часть оцениваемых помещений находятся в подвале здания, часть - на 1, 2, 3 этаже и в мансарде, объекты-аналоги расположены на 1 этаже, поэтому необходимо введение корректировки на этаж.

Таким образом, при расчете рыночной ставки аренды для оцениваемых помещений, расположенных в подвале и выше 1 этажа здания, необходимо внести корректировку на этаж расположения.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., стр. 126, 127).

Таблица 47. Значения корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84

В соответствии с указанным источником, среднее отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,72, среднее отношение удельной ставки аренды объекта на втором этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже - 0,86.

Таким образом, для оцениваемых помещений, расположенных в подвале здания, корректировка на этаж составит -28% ($1-0,72/1 = -28\%$).

Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 этаже и выше корректировка на этаж составит -14% ($1/0,86-1=-14\%$).

Корректировка на наличие парковки. Объект оценки и объекты-аналоги обладают наземной охраняемой парковкой, корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки. Техническое состояние помещений и уровень отделки Объекта оценки и объектов аналогов № 1, 2, 3 различны. Для доведения Объекта оценки до состояния объектов аналогов требуется введение корректировки на техническое состояние помещений, уровень отделки.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации ниже 10% (2,08%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Расчет арендной ставки представлен в таблице ниже.

Расчет средневзвешенной рыночной арендной платы с учетом расположения на этажах, приведен в таблице ниже.

Таблица 49. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м/год
Подвал	35,8	2 646	1%	29
1 этаж	852	3 676	26%	957
2, 3 этаж	1 657,6	3 161	51%	1 602
Мансарда	725,8	3 161	22%	701
	3 271,2	Итого	1	3 289

Источник: Данные Заказчика, расчеты Оценщика

Таким образом, в результате проведенных расчетов, величина рыночной арендной ставки Объекта оценки будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным аналогам, скорректированная с учетом поправок и с учетом, что в оцениваемом помещении выполнен стандартный ремонт, составила 3 289 руб./кв.м/год без учета НДС, с эксплуатационными расходами.

Стоимость затрат для доведения объекта оценки к стандартному ремонту составит 6 500 руб. /кв.м (раздел 6.3 Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки) , итого

6 500 руб./кв.м*3 271,2 кв.м = 21 262 800 рублей.

Для оцениваемых помещений коэффициент недоиспользования составляет 8-10% (ТЦ, ТК, ТРЦ), данный коэффициент определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. В расчетах принималось среднее значение указанных диапазонов 9%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 50. Расчет коэффициента недоиспользования

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласовые промышленно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласовые промышленно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	8%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласовые офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты складского назначения	10%	14%	17%
4.1 Жилищное	7%	7%	8%

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщик может констатировать, что рыночной практикой является взимание арендной платы в качестве авансовых платежей. По причине того факта, что арендная плата является авансовым платежом, потери от неплатежей арендной платы – CollectionLoss (L) – за оцениваемые помещения приняты на уровне 9%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход — NeOperationIncome (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowance for Replacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (OperationExpense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

Постоянные расходы

К постоянным (FixedExpense — FE) обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объекта. Это налоги на имущество, платежи за земельный участок, страховой сбор.

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. доля операционных расходов от потенциального валового дохода для торгово-развлекательной недвижимости находится в рамках диапазона 13-30%. При этом доверительный интервал составляет от 17%-20%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 19% для ТЦ, ТК, ТРК. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 51. Расчет переменных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	15%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

Расчет потенциального валового дохода и чистого операционного дохода представлены в таблицах ниже.

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.
- метод кумулятивного построения ставки капитализации

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанными с конкретными инвестициями;
- норма возврата капитала, отражающая погашение суммы первоначальных инвестиций в течение срока жизни объекта.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

$$R_e = \text{Годовой ДП до выплаты налогов} / \text{Величина собственного капитала}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - V) * R_e$$

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где NOY – чистый операционный доход i-ого объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

$$R = R_{оп} + R_{of}$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования (включающая: без рисковой ставки, риск, связанный с ликвидностью объекта, риск, связанный с инвестированием в объект, премия за инвестиционный менеджмент);

R_{of} – норма возврата

В настоящем отчете для определения коэффициента капитализации использовался метод кумулятивного построения ставки капитализации по методике опубликованной в RWAY №210 сентябрь 2012г. По данной методике формула выглядит следующим образом:

$$R = R_{on} + R_{of} \cdot f$$

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования:

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - АД №46020 (дата погашения 06.02.2036), валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

- доходность по выбранному активу определена и известна заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Доходность указанных выше облигаций составила 7,868% на дату определения стоимости 12.12.2017 г. (источник информации- www.rusbonds.ru).

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 52. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		2	2	3	2	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	4	9	8	5	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,00%									

Источник: Расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности tl (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$rl = rf \times tl / 12.$$

Срок ликвидности оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга, учитывая местоположение объекта оценки, срок ликвидности принят на уровне 4 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для административно-бытовой недвижимости:

$$r_l = 7,868\% \times 4 / 12 = 2,62\%.$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента в практике оценки принят от 1% до 5%. Премия за инвестиционный менеджмент определена экспертным методом как средневзвешенная оценка по совокупности рисков.

Таблица 53. Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости офисного назначения

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	динамичный		1								
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	динамичный	1									
Наличие адекватных источников инвестиций	динамичный	1									
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций		1									
Обеспечение отдачи вложений	статичный			1							
Обеспечение возврата заимствований	статичный			1							
Система принятия управленческих решений	динамичный			1							
Контроль за принятыми управленческими решениями	динамичный		1								
Система корректировки принятых управленческих решений	динамичный		1								
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	динамичный		1		1						
Количество наблюдений		3	4	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	8	9	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,00%									

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объекта оценки составит:

$$7,868\% + 2,00\% + 2,62\% + 2,00\% = 14,49\%.$$

Определение ставки нормы возврата:

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве без рисковой ставки принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - АД №46020 (дата погашения 06.02.2036). Безрисковая ставка на дату оценки составляет 7,868% (по данным www.cbr.ru).

Нормативный срок жизни оцениваемых объектов составляет 125 лет. (ЕНАО). Срок экономической жизни составляет 8 лет по данным технической документации

Норма возврата составила:

$$7,868\% / ((1+7,868\%)^{(125-8)} - 1) = 0,0012\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

По данным «Справочника оценщика недвижимости», «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А., Стерлина А.М., Кашниковой З.А., Яковлева Д.А., Поньмарева А.М., Шегуровой Д.А. ожидаемый темп роста в текущем году (2016г.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 54. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в 2014-2018 гг.

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (–) ставок аренды, % в год	Арендные ставки		
	Среднее	Доверительный интервал	
В последующие 5 лет (2014-2018 гг.)			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	4,4	3,9	4,8
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	4,1	3,6	4,6
2.1 Бизнес-центры класса А, В	5,2	4,7	5,7
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	5,3	4,8	5,9
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	4,6	4,1	5,1
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	3,1	2,7	3,5
4.1 Квартыры	5,9	5,3	6,6
4.2 Жилые дома и коттеджи	5,2	4,6	5,8

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2014 г., стр.65

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение ожидаемого роста арендных ставок для ТЦ, ТК, ТРК в размере 5,3%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 55. Расчет ставки капитализации

Наименование	Ставка дисконтирования (R _{оп})	Норма возврата (R _{ов})	Средний ежегодный темп роста (t)	Ставка капитализации (округлено)
Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	14,49%	0,0012%	5,3%	9,19%

Источник: Расчеты Оценщика

Расчет стоимости реверсии

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В постпрогнозный период темп роста арендной ставки принят на уровне 5%, в соответствии с прогнозами темпов инфляции EconomistIntelligenceUnit (EIU).

Величина реверсии определяется, как капитализированная величина чистого операционного дохода за оставшийся срок действия договора аренды по формуле постоянного аннуитета:

$$PC = \frac{ЧОД_{\text{пост}}}{K} = ЧОД_{\text{пост}} \cdot \frac{C_{\text{кап}} \cdot (1 + C_{\text{кап}})^n}{(1 + C_{\text{кап}})^n - 1}$$

где:

ЧОД_{пост} – чистый операционный доход постпрогнозного периода;

C_{кап} – ставка капитализации;

n – число лет оставшегося срока действия договора аренды;

K – коэффициент постоянного аннуитета.

Аннуитет – это ряд выплат одинаковых денежных сумм, осуществляемых в течение длительного периода. Данная формула возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции. Приведенная (текущая) стоимость представляет собой общую сумму, которая на данный момент равноценна ряду будущих выплат.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методами доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 56. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методами доходного подхода

Показатель		12.12.2017 31.12.2017	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021
Рыночная ставка без НДС и операц. расходов, руб./кв.м		3 289	3 289	3 289	3 289	3 454
Темп роста рыночной арендной ставки, %		0%	0%	0%	0%	5%
Арендопригодная площадь для рыночной ставки, кв.м	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2
ПВД, руб.		560 124	10 730 792	10 730 792	10 760 272	11 298 286
Потери от при сборе ар. платы, %		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Показатель		12.12.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021
		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Потери от при сборе ар. платы, руб.		50 411	965 771	965 771	968 424	1 016 846
ДВД, руб.		509 713	9 765 021	9 765 021	9 791 848	10 281 440
Операционные расходы, % от ПВД		19%	19%	19%	19%	19%
затраты на ремонт		21 262 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Операционные расходы, руб.		21 369 224	2 038 850	2 038 850	2 044 452	2 146 674
ЧОД, руб.		859 511 ²⁰	7 726 170	7 726 170	7 747 396	8 134 766
Ставка дисконтирования, %		14,49%	14,49%	14,49%	14,49%	14,49%
Период дисконтирования, лет		0,052	0,997	0,997	1,000	1,00
Фактор за период		0,993	0,874	0,874	0,873	0,873758
Множитель к предыдущему периоду		1,000	0,873	0,874	0,873	
Фактор дисконтирования		1,000	0,872	0,762	0,666	0,666
Текущая приведенная стоимость, руб.		- 20 713 088	6 750 799	6 750 799	6 766 836	
Сумма ДПП, руб.		- 444 653				
Ставка капитализации, %		9,19%				
Терминальная стоимость реверсии, руб.		88 499 575				
Текущая стоимость реверсии, руб.		58 922 076				
Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.		58 477 422				

Источник: Расчеты Оценщика

6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

Учитывая так же наличие внешнего износа у объекта оценки, что обусловлено воздействием факторов, внешних по отношению к объекту недвижимости. Прежде всего, это снижение их экономической привлекательности из-за влияния экономических факторов, таких как изменения рыночной конъюнктуры, а также воздействие официальных постановлений, ограничивающих или ущемляющих права собственности на них. Все вышеперечисленное не позволяет применить затратный подход в полной мере.

Затратный подход применяется справочно, в том числе для расчета стоимости земельного участка. Вес – 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости с учетом необходимости проведения ремонта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Доходному подходу присвоен вес – 0,5.

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

Таблица 57. Весовые коэффициенты

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	50	50	4	0,4	40	0	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,3	30	0	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,2	20	0	10	10
Допущения, принятые в	0	50	50	1	0,1	10	0	5	5

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
расчетах-									
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов), в таблице ниже приведено согласование результатов оценки справедливой (рыночной) стоимости.

Таблица 58. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	76 237 213	0	0
Сравнительный подход	54 928 898	0,5	27 464 449
Доходный подход	58 477 422	0,5	29 238 711
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС			56 703 160
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			56 703 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Ниже в таблице указана итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

Таблица 59. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	56 703 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	43 307 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха. д.4-а Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	13 396 000
Итого		56 703 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №20. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2017.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, Том 1, Том 2, Том 3, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.: Техносфера, 2011.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
20. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объекта оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта 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.

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

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

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

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

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам – способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ – снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Среднеквадратическое отклонение (σ) случайной величины (x_i) - квадратный корень из дисперсии $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2}^{15}$$

Дисперсия случайной величины (x_i) - математическое ожидание квадрата ее отклонения от математического ожидания $M(x)$. $D(x) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2$

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на

¹⁵ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

- а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чувпкова, д.26

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049305805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nsc-tat.ru

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКОВ

№ 0603 049721

Серия ПООП

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06 июня 2006 года заключили договор страхования. Страхователь: ООО «АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ», Адрес: юридический: 127055, г. Москва, Лесная, д. 39 пом III. Адрес фактический: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом III ИНН 7710277667 КПП 770701001

р/с 40702810001900000336 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, кор/с 30101810200000000591 БИК 044525993

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, на нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему Договору являются нарушениями Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

4. Потребители услуг Оценщиков: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей в т.ч. по одному страховому случаю: 550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 110 000,00 (Сто десять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Передан уплаты: - бесконтинентальным перечислением наличными деньгами, 110000,00 (Сто десять тысяч) рублей до 08 декабря 2016 г.

Уплатены "08" декабря 2016 г. в размере: 110 000,00 (Сто десять тысяч) рублей


ак. поручение № 314 от "08" декабря 2016 г.

8. Срок действия договора с "01" января 2017 г. по "31" декабря 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: в соответствии с Договором № 345-ПСКН от 07 декабря 2016 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заключено о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" декабря 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  А.И. Курочкин
С правилами страхования ознакомлен и
подписи. Правила страхования получил.

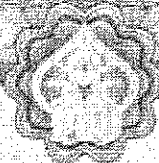


08 декабря 2016 г. в г. Москва

Страховщик:  М.П. Фомина



08 декабря 2016 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Крылова Ксения Александровна

(фактически, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 027905, выдан 29.05.2002г.

РОВД Северное Тушино г. Москвы

(серия, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:

«21» декабря 2007г., регистрационный № 002101

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «23» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022816 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002101 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 946 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Крылова Ксения Александровна
Паспортные данные: Сер. 4503 №017905 выдан РОВД Северное Тушино г. Москвы (код подразделения - 772-023) 29.05.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: info@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, предъявляемые Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1, ИНН 7708623445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь, считается исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным, и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Крылова Ксения Александровна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Подписанная печать Состраховщика 1, заверенная печатью и подписью уполномоченных лиц)
Директорский С.Р. на основании Договора № 433-121121/17 от 18.11.2016 г. и № 3174/17 от 03.04.2017 г. от ООО «АльфаСтрахование»

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов для земельных участков

Аналог №1

Скриншоты объектов аналогов для земельных участков

Земельный участок, информация об объекте

Продан коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район

Эксперт: 10.05.17 и 10.05.17

7 900 000 руб. 422 кв.м / участок. Продавец: ООО "Метрополис"

Площадь: 10.5 сотки

Датум: 10.05.17

Адрес: Чкаловский район

Категория: Земельный участок

Вид: Земельный участок

Информация

После покупки в продаже для смены назначения участка, общей площадью 10.5 сотки, с/угодья, земли населенных пунктов, расположенные на территории, административно-территориальной единицы и подчинены и являются частью.

Историческая информация: участок с/угодья, земли населенных пунктов, расположенный на территории, административно-территориальной единицы и подчинены и являются частью.

Контакты

Почтовый ящик: 10.05.17

10.05.17

<https://land.e1.ru/view/13122903/>

Аналог №2

Скриншоты объектов аналогов для земельных участков

Земельный участок, информация об объекте

Продан земельный участок, Екатеринбург, ЖБИ, пар. Гранитный-ул. Чкаловская, 29.000.000 руб., ООО "Метрополис"

Адрес: Чкаловский район

Площадь: 10.5 сотки

Категория: Земельный участок

Вид: Земельный участок

Информация

После покупки в продаже для смены назначения участка, общей площадью 10.5 сотки, с/угодья, земли населенных пунктов, расположенные на территории, административно-территориальной единицы и подчинены и являются частью.

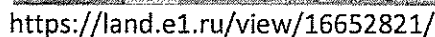
Историческая информация: участок с/угодья, земли населенных пунктов, расположенный на территории, административно-территориальной единицы и подчинены и являются частью.

Контакты

Почтовый ящик: 10.05.17

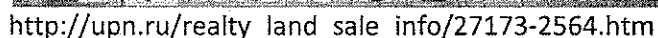
10.05.17

http://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm



Поправка на местоположение

Аналог №1



http://upn.ru/realty_land_sale_info/20081989-2174.htm

Скриншоты объектов аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1

[illegible]

[illegible]

<https://kn.e1.ru/view/38542901/>

Аналог №2

[Объявления](#)
[Услуги](#)
[Недвижимость](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)
[События](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

[События](#)
[Недвижимость](#)
[Услуги](#)
[Гос. услуги](#)
[Справочник](#)

<https://kn.e1.ru/view/38495531/>

Аналог №3

Объект № 35233591 / Екатеринбург / Центральный район / ул. Мухоморова, д. 40

Общая площадь: 30 000 кв. м

Продам отдельностоящее здание

Видео: [Видео](#) / Фото: [Фото](#) / 3D-тур: [3D-тур](#)

30 000 000 руб. / 25 кв. м / Просторно, уютно, тепло

Планировка: 1:100

Детали	Материал	Состояние
Назначение: административное	Материал: кирпич	Состояние: хорошее
Этаж: 3	Материал: кирпич	Состояние: хорошее
Средняя цена: 11-12	Материал: кирпич	Состояние: хорошее
Видео: Видео / Фото: Фото / 3D-тур: 3D-тур	Материал: кирпич	Состояние: хорошее
Материал: кирпич	Материал: кирпич	Состояние: хорошее

Комментарий

Средне городское здание в собственности. Земля в собственности (1500 кв. м). Был проведен капитальный ремонт кровли, фасада и внутренних отделочных работ, заменены окна. Есть парковочное место в здании.

Контакты

Адрес: [Адрес](#)

Телефон: [Телефон](#)

ОАО Агентство Недвижимости Бриллиант

12/12/2017

<https://kn.e1.ru/view/35233591/>

Аналог №3

Сдам торговые площади

Бизнес-центр, торговая площадь в центре города, д. 78

410 руб./мес. за м²

Площадь: 122 м²

Детали:

Тип здания	Жилой дом
Планировка помещений	Многокомнатный дом
Этаж	1
Высота потолков м	2,5
Мощность кВт	25
Средняя цена	25
Планировка помещений	1-2

ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА

<https://kn.e1.ru/view/38902481/>

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 08.11.2016

№ 66/001/553/2016-4323

На основании запроса от 02.11.2016, поступившего на рассмотрение 08.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	66-41-0711073-48
наименование объекта:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А)
назначение объекта:	нежилое здание
площадь объекта:	3271,2 кв.м.
инвентарный номер, литер:	Инвентарный номер 1/15273/А/21. Литер(а) А
этажность (этаж):	4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Одына, д. 4-а
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские Высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность: 1 (цена), 66-66/001-66/001/318/2016-62/1, 14.06.2016 г.
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
акта государственной регистрации:	14.06.2016
номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/318/2016-64/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 04.06.2021 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий
основание государственной регистрации:	Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН 7444036804
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО

"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
от 09.11.2006 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
5 от 26.07.2007 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
3 от 08.02.2007 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
9 от 13.03.2009 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
6 от 07.08.2008 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
8 от 30.12.2008 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
4 от 05.04.2007 г.;

Правила доверительного управления Закрытым пассивным
инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские
высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового
рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от
23.05.2006 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
2 от 16.01.2007 г.;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости
"РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО
"Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-
7 от 16.10.2008 г.

5. Договоры участия в долевом не зарегистрировано
строительстве:

6. Права притязания: отсутствуют



7. Заявленные в судебном порядке права требования:
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

Выписка выдана: Обжертна Анна Ивановна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Нотариус государственного отдела

Тихомиров А.А.

Нотариус государственного отдела

Нотариус государственного отдела

Нотариус государственного отдела

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области
Нотариально удостоверен
Подпись: _____
М.П. _____
Директор
Д.Н.С. Сидорова

20 12 16
УПРФЦ-1126Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка от 23.06.2006 № 7-951

город Екатеринбург

« 15 » ноября 2016 года

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Министерства Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующего на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» ОГРН 1027402052347, ИНН/КПП 7444036805/745501001 действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании устава (далее – ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты»),

Палкин Сергей Валентинович 03 сентября 1955 года рождения, паспорт 40 00 574282, выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт Петербурга 29.01.2001, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корпус 4, кв. 28 (далее – Палкин С.В.),

именуемые в дальнейшем «Арендаторы», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем,

В связи с государственной регистрацией перехода права собственности от Палкина С.В. в пользу ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты» на нежилое здание развлекательного центра с буфетом и газовой котельной (литер А), площадью 3271,2 кв. метров, расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а (регистрационная запись от 14.06.2016 № 66-66/001-66/001/318/2016-62/2), произвести замену лица на стороне Арендатора, внести в договор аренды земельного участка от 23.06.2006 № 7-951 (далее – Договор) следующие изменения:

1. В преамбуле и по тексту Договора слова: «Палкин Сергей Валентинович 03 сентября 1955 года рождения, паспорт 40 00 574282, выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт Петербурга 29.01.2001, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корпус 4, кв. 28 (далее – Палкин С.В.)» заменить словами: «Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании устава и правил доверительного управления».

2. Условия настоящего соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

3. Права и обязанности по Договору для Палкина С.В. прекращаются, а для ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты» возникают, - с 14.06.2016 (даты государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества) что не освобождает Палкина С.В. от уплаты арендной платы за период до 14.06.2016.

4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора,

указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не предусмотрено расчетом арендной платы.

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в пяти экземплярах равной юридической силы, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

6. Арендатор обязуется предоставить подтверждение об уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего дополнительного соглашения в течение десяти рабочих дней с момента его подписания сторонами.

7. Расчеты арендной платы для Арендаторов по Договору (Приложение № 1).

8. Реквизиты и подписи сторон:

Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.
ОГРН 1036602638588, ИНН КПП 6658091960-667001001, адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111.

М.П.

(Н.Е. Дмитриева)

Арендаторы:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуватовские высоты»
Адрес: 455049, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9.

М.П.

(В.А. Малков)

Палкин Сергей Валентинович

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124.

М.П.

(С.В. Палкин)

ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", действующее в качестве
доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"

ИНН 7444036305

г. Екатеринбург, Кировский район

Адрес з/у ул. Отдыха, 4-а

Адрес арендатора, ул. Завенягина, 9

г. Магнитогорск

Челябинская обл. 455049

Лицевой счет: 36949

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 7-951 от 23.06.2006 г.

Доп. согла. № _____ от _____ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2016 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП) Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП

2. Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка	66.41:0711072:0018
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	13 847,22
Коэффициент увеличения на 2015 г.	1 0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.	1 0740

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
3 203,00	Земельные участки под досугово-развлекательными и игровыми объектами <3>, а также под боулингами	10,000	14.06.2016-31.12.2016

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Июнь 2016 г.	233 423,25	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 17/366 = 233423,25$
Июль 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Август 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Сентябрь 2016 г.	411 923,38	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Октябрь 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Ноябрь 2016 г.	411 923,38	10.11.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Декабрь 2016 г.	425 654,16	10.12.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
ИТОГО	2 759 886,65		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 2759886,65 руб.

(Два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть рублей 65 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбурга). Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель _____ А.С. Старков

Тел.: 371-08-71

Г.В. Денисов
М.П.

Страница 1 из 1

Палкин Сергей Валентинович
ИНН:
г Екатеринбург, Кировский район

Адрес з/у: ул. Отдыха, 4-а

Адрес арендатора: пр-кт Энгельса, д. 124
г Санкт-Петербург, 194356

Лицевой счет: 53619

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 7-951 от 23.06.2006 г.
доп. согл. № ____ от ____ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2016 год

(Перерасчет выполнен по причине: Заключение дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка

Расчет арендной платы на 2016 г. на сумму 5 025 465 24 руб. - считать недействительным)

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 545-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП

2. Исходные данные для расчета.

Кадастровый номер земельного участка	66.41.0711072.0018
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	13 847,22
Коэффициент увеличения на 2015 г.	1.0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.	1.0740

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
3 203,00	Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными объектами <3>, а также под боулингами	10,000	01.01.2016-13.06.2016

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2016 г.	425 654,16	10.01.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Февраль 2016 г.	398 192,60	10.02.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 29/366 = 398192,60$
Март 2016 г.	425 654,16	10.03.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Апрель 2016 г.	411 923,38	10.04.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Май 2016 г.	425 654,16	10.05.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Июнь 2016 г.	178 500,13	10.06.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 13/366 = 178500,13$
ИТОГО	2 265 578,59		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 2265578,59 руб.

(Два миллиона двести шестьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят восемь рублей 59 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга) Банк получателя: Уральское ГУ Банка России. БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель _____ А.С.Старков

Тел. 371-08-71

Два
2265578,59
Г.В.Денисов
М.П.

Для рассмотрения

14.12.2016

65-05/001-55/001/2016-206/2

[Signature]

Копия с подлинника

14.12.2016

65-05/001-55/001/2016-206/2

[Signature]

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 4 листах
Специалист 1 категории Абрамова Е.Е.

ДОГОВОР № Д(КП)-015-200416 **купи-продажи недвижимого имущества**

г. Екатеринбург

20 апреля 2016 г.

Палкин Сергей Валентинович, 03.09.1955 года рождения, паспорт 40 00 574282, выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга 29.01.2001 г., зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв. 28, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объект недвижимости, а именно развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (литер А) общей площадью 3 271,2 (Три тысячи двести семьдесят один целый два десятых) кв.м, кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, и права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018 (далее совместно именуемые «Объект»).

1.2. Площадь развлекательного центра определена согласно данным кадастрового паспорта здания, выданного Екатеринбургским муниципальным унитарным предприятием «Бюро технической инвентаризации».

При переходе права собственности на развлекательный центр, находящийся на земельном участке, от Продавца к Покупателю, последний приобретает право на использование указанного земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец в порядке, предусмотренном ст. 35 Земельного кодекса РФ.

Права на земельный участок передаются Покупателю одновременно с переходом права собственности на развлекательный центр.

1.3. Развлекательный центр принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №Д(КП)-002-130715 от 13.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 14.08.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.08.2015 г. сделана запись регистрации № 66-66/001-66/001/300/2015-1987/3, бланк 066695.

Состав Объекта и его описание отражены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Продавец гарантирует Покупателю, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный развлекательный центр никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременен.

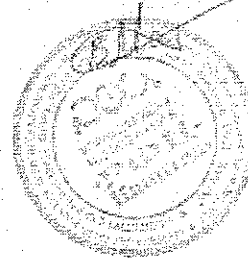
2. Цена Договора

2.1. Цена указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта составляет 67 260 000 (Шестьдесят семь миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без НДС и складывается следующим образом:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Дата регистрации: 14.10.2016
 Номер регистрации: 3/05
 Регион: Республика Татарстан

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Дата регистрации: 14.10.2016
 Номер регистрации: 3/05
 Регион: Республика Татарстан

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Управление государственного кадастра недвижимости
 Дата регистрации: 14.10.2016
 Номер регистрации: 3/05
 Регион: Республика Татарстан



2.1.1. Цена развлекательного центра с кадастровым (или условным) номером 64:0711073:48 составляет 48 000 000 (Сорок восемь миллионов) рублей 00 копеек, без НДС;

2.1.2. Цена прав аренды земельного участка с кадастровым (или условным) номером: 64:0711072:0018 составляет 19 260 000 (Девятнадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без НДС.

Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и все расходы по оформлению прав на земельный участок несет Покупатель.

Расходы по государственной регистрации не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего Договора.

3. Порядок расчетов

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, в течение 6 (Шести) месяцев после регистрации перехода права собственности по настоящему договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, право залога у Продавца на Объект не возникает.

3.2. Оплата по настоящему Договору производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3. Обязательства Покупателя по оплате стоимости Объекта считаются исполненными момента зачисления в полном объеме денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в Договоре.

4. Передача имущества

4.1. Передача Объекта от Продавца к Покупателю осуществляется путем подписания сторонами акта приема-передачи (далее – Акт), в течение 2 (двух) дней после подписания сторонами настоящего Договора до момента сдачи Договора на государственную регистрацию.

Одновременно Покупателю передается вся имеющаяся техническая документация на Объект, технические паспорта БТИ, кадастровый паспорт, копия Свидетельства о регистрации права собственности на Объект.

4.2. До заключения Договора Сторонами осуществлено обследование Объекта, и Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора состояние Объекта соответствует условиям Договора и требованиям законодательства РФ. Претензий у Покупателя по качеству передаваемого Объекта не имеется.

4.3. Со дня подписания Акта Покупателем ответственность за сохранность Объекта, а также как и риск его случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Объект, являющийся предметом настоящего Договора, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего полномочного представителя для подписания Акта.

5.1.3. Предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также действовать Покупателю в оформлении прав на земельный участок.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта в полном объеме.

5.2.2. Принять Объект на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект и оформлением прав на земельный участок.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ. Положения статьи 317.1 ГК РФ к отношениям сторон по настоящему договору не применяются.

7. Переход права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект производится после подписания Акта.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

7.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9. Разрешение споров

9.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

10. Прочие условия

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Продавец уведомлен о том, что п.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании Закрытого паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного Закрытого паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что ни на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации настоящего договора он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФИ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Продавца.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для

государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение № 1 к настоящему Договору – поэтажный план Объекта на 5-ти листах.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

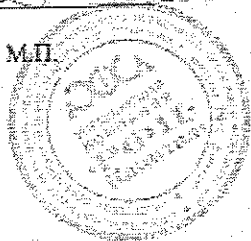
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым
паевым инвестиционным фондом
недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»,
55049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,
ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568,
«Кредит Урал Банк» (Акционерное
общество)
ИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Палкин Сергей Валентинович
Паспорт 40 00 574282 выдан 38 отделом
милиции Выборгского района Санкт-
Петербурга 29.01.2001 г.
Код подразделения 782-058.
Зарегистрирован по адресу г. Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.
28

Директор
Палков

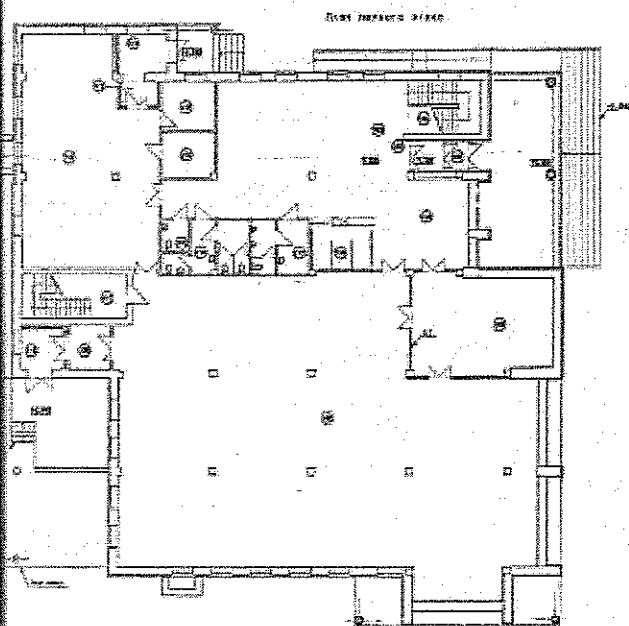
В.А.

М.П.



С.В. Палкин

Продолжение Приложения № 1
к договору № Д(КП)-015-200416
купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2016 г.



Экспликация помещений

№ п/п	Назначение	Площадь, кв. м	Категория помещений
101	Тайлор	2.8	
102	Тайлор	2.8	
103	Лестница	120.3	
104	Лестница #1	14.5	
105	Гардероб	12.5	
106	Швейц	20.1	
107			
108	Войлок	201.5	
109	Тайлор	5.7	
110	Тайлор	5.1	
111	Лестница #2	16.8	
112	Швейц	125.8	
113	Тайлор	2.5	
114	Тайлор	5.4	
115	Швейц	5.9	
116	Швейц	5.5	
117	Швейц	11.7	
118	Швейц	15.9	
119	Швейц	2.9	
120	Швейц	2.9	
Итого		871.5	

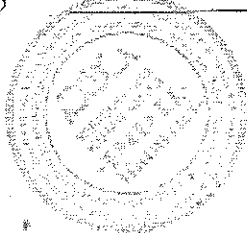
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым
публичным инвестиционным фондом
недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ».
155049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,
ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568,
ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Палкин Сергей Валентинович
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом
милиции Выборгского района Санкт-
Петербурга 29.01.2001 г.
Код подразделения 782-058.
Зарегистрирован по адресу г. Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.
28

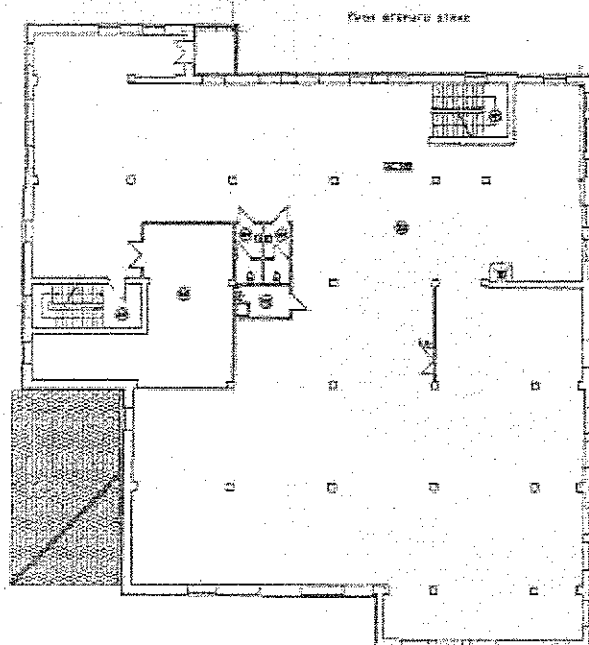
Директор

В.А. Малков

С.В. Палкин



Продолжение Приложения № 1
к договору № Д(КП)-015-200416
купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2016 г.



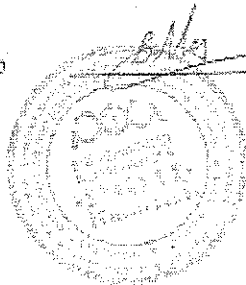
Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м
201	Вестиб. 21	14.1
202	Бойлерная	72.1
203	Вестиб. 22	1.5
204	Вестиб. 23	1.2
205	Электр. щитов	17.1
206	Вестиб. 24	1.1
207	Вестиб. 25	18.1
Итого		235.1

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым
пассивным инвестиционным фондом
недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ».
455049, г. Магнитогорск, ул. Завсентягина 9,
ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 301018107000000000949

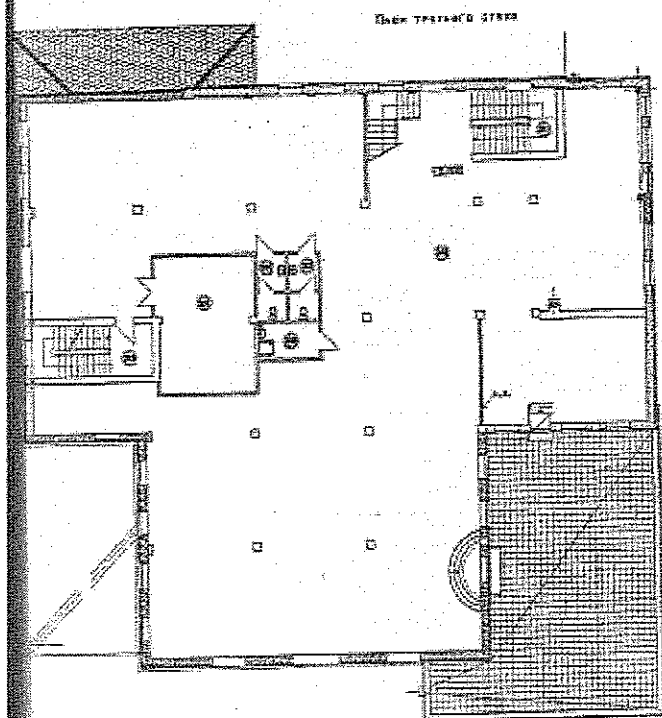
Палкин Сергей Валентинович
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом
милиции Выборгского района Санкт-
Петербурга 29.01.2001 г.
Код подразделения 782-058.
Зарегистрирован по адресу г. Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.
28

Директор



В.А. Малков

С.В. Палкин



2019年12月31日 星期三

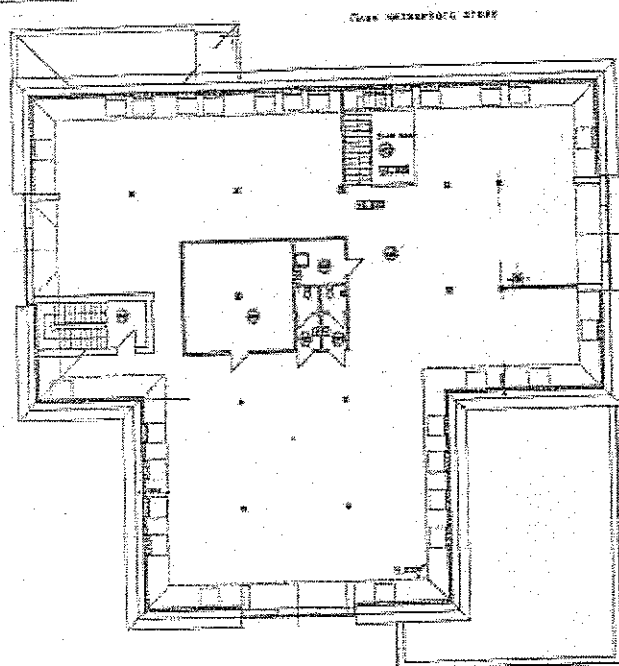
ITEM NO.	DESCRIPTION	QUANTITY	UNIT PRICE
101	Asphalt P.	14.1	
102	Gravel	100.0	
103	Concrete	0.0	
104	Reinforcing Steel	0.0	
105	Formwork	17.0	
106	Excavation	0.0	
107	Backfill	10.0	
	Total	141.1	

155049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,
ЛПН 7440336805, р/с 40701810100001200568,
в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,
БИК 047516949, к/с 301018107000000000949

Пашкин Сергей Валентинович
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом
милиции Выборгского района Санкт-
Петербурга 29.01.2001 г.
Код подразделения 782-058.
Зарегистрирован по адресу г. Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.
28

B. A. MAIKOV

С.В. ПЕТКИН



№ ПОСЛ. ЭКЗ.	НАИМЕНОВАНИЕ	ТАРИФ. №	КОЭФ. ПРИ ПОДЖЕКТОВ
421	БЕЛЫЙ ЭК	25.А	
422	ИЗЪЕМЛ-ЕЩ	502.А	
423	ИЗЪЕМЛ. КОНТРОЛ	4.А	
424	ВЫСОКИЕ СКОРОСТИ	4.В	
425	УЗНАВАТЕЛЬ НАКЛАДКА	30.В	
426	ПОДЪЕМНИК МЭ	В.А	
427	БЕЛЫЙ ЭК	15.В	
		Итого	505.В

Пашкин Сергей Валентинович
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом
милиции Выборгского района Санкт-
Петербурга 29.01.2001 г.
Код подразделения 782-058.
Зарегистрирован по адресу г. Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.
28.

Директор

B.A. MAITROV

C.B. HANNAH

Анисимков Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

I

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 7-951

город Екатеринбург

23.06.2006 года

На основании Распоряжения Главы города от 22.09.2005 № 3335-р Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 02 февраля 2006 года № 01.1/50.2-19/184 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Анисимков Александр Александрович, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятнадцать лет за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: улица Отдыха, 4а в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 3203 квадратных метра.

2.1.3. Категория земель – земли поселений.

2.1.4. Кадастровый номер Участка – 66:41:07 11 072:0018.

2.1.5. Участок предоставляется под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Арендная плата

2.2.1. Определение размера арендной платы

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2.2. Направление расчета арендной платы

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

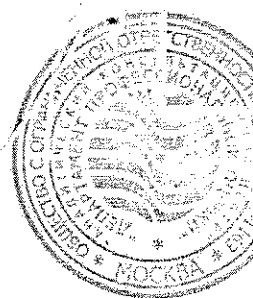
В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 153 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



СЕРТИФИКАТ НА КАЧЕСТВО
СЕРТИФИКАТ НА КАЧЕСТВО

ИЗДАНО: АПРЕЛ 2013, 15
2-0-10000

8775-2818
info@dpo.ru
www.dpo.ru

