

# **ОТЧЁТ**

**№ 01/ДС № 150/Д(У)-001-0404**

**от 09.06.2018 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)**

**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 № 150 от 01 июня 2018 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 21.09.2020 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                                    | 09.06.2018 г.   |                           |
| Дата составления отчета об оценке              | 09.06.2018 г.   |                           |
| Порядковый номер отчета об оценке              | Отчет № 01/ДС № 150/Д(У)-001-0404 от 09.06.2018 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 09.06.2018г.)**

| Подходы              | Расчетная величина в рамках подходов, руб. |
|----------------------|--|
| Затратный подход     | 76 241 092                                 |
| Сравнительный подход | 51 501 106                                 |
| Доходный подход      | 53 127 474                                 |

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (09.06.2018г.) округленно составляет:

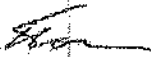
52 314 000 (Пятьдесят два миллиона триста четырнадцать тысяч) рублей без учета НДС,  
в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

12 760 000 (Двадцать миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей, без учета НДС.

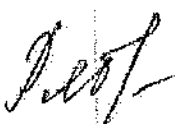
Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

| № 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  | 52 314 000   |
| В том числе: |   |  |
| 2            | Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м   | 39 554 000   |
| 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 1:1072:0018 | 12 760 000   |
| Итого        |   | 52 314 000   |

Генеральный директор  
ООО «КАЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

  
Попков Алексей Владимирович

Оценщик

  
Рябченко Жанна Николаевна



| Положение   | Значение   |
|---|--|
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | <p>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.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>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.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</p> <p>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.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>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.</p> |
| Вид определяемой стоимости  | Справедливая (рыночная) стоимость  |
| Дата оценки   | 09.06.2018 г.  |
| Срок проведения оценки  | 01.06.2018г. - 09.06.2018 г.   |
| Дата осмотра  | 09.06.2018 г.  |
| Дата составления Отчета   | 09.06.2018 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 соответствием с указанием ЦентрБанка 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. По данным Заказчика в настоящий момент земельный участок под зданием находится в аренде до 21.09.2020 года, далее планируется продление договора аренды на типичных условиях сроком на 15 лет. Оценка проведена из предположения, что земельный участок находится в краткосрочной аренде, которая далее будет продлена на типичных условиях.
18. 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;
- Стандарты и правила МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом НП «ОПЭО».

- 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 № 150 от 01 июня 2018 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.
- (б) 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.
- (с) 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 стоимости<sup>1</sup>.

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 IVS<sup>2</sup> 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):

<sup>1</sup>МСО 2011, Принципы МСО, п.30

<sup>2</sup>IVS (МСО) – International Valuation Standards (Международные стандарты оценки) (2011).

**1 уровень:** используются котироваемые 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 котироваемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства, т.е. другими словами это котироваемые цены (quoted prices) на похожие объекты на активном рынке; котироваемые 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;

**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 репрофилирование объекта в соответствии с НЭИ, а также прекращения и закрытия бизнеса вследствие данного репрофилирования.

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 неосязаемая. 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. Описание 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. |

| № п/п | Наименование, вид документа   | Реквизиты документа                |
|-------|---|------------------------------------|
| 4     | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006г. | Копия документа<br>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<br>в ОАО «Куб» г. Магнитогорск<br>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                                  | 28.11.2002г.  |
| Сведения о страховом полисе оценочной организации:    | Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000230 от 22.11.2017г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., 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 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва;<br>Корреспондентский счет 30101810200000000593<br>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.<br>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   | Рябченко Жанна Николаевна  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег.№ 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г. |

| Реквизит   | Значение  |
|--|---|
| Информация о членстве в саморегулируемой организации<br>Оценщика | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Эксперт-оценщик, и место нахождения этой организации: Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», зарегистрировано в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций за № 0007 от 27.12.2007 г., 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А (регистрационный номер в реестре членов НП «ОПЭО» № 1064.77 от 10.02.2011 г.)  |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности       | № 000114-1 от 18.09.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 18.09.2017 г. № 8, срок действия до 18.09.2020 г.   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика      | Полис страхования гражданской ответственности оценщика: ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-001672/18 от 12.03.2018 г., срок действия с 19.04.2018 г. по 18.04.2019 г. страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) руб.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности                             | 15 лет  |
| Сведения о независимости оценщика:                               | 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.<br>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.<br>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.<br>Размер оплаты оценщику 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»

## 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, <sup>3</sup> %                               | (2018-2009)/ 125 = 7,2%  |
| 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  |

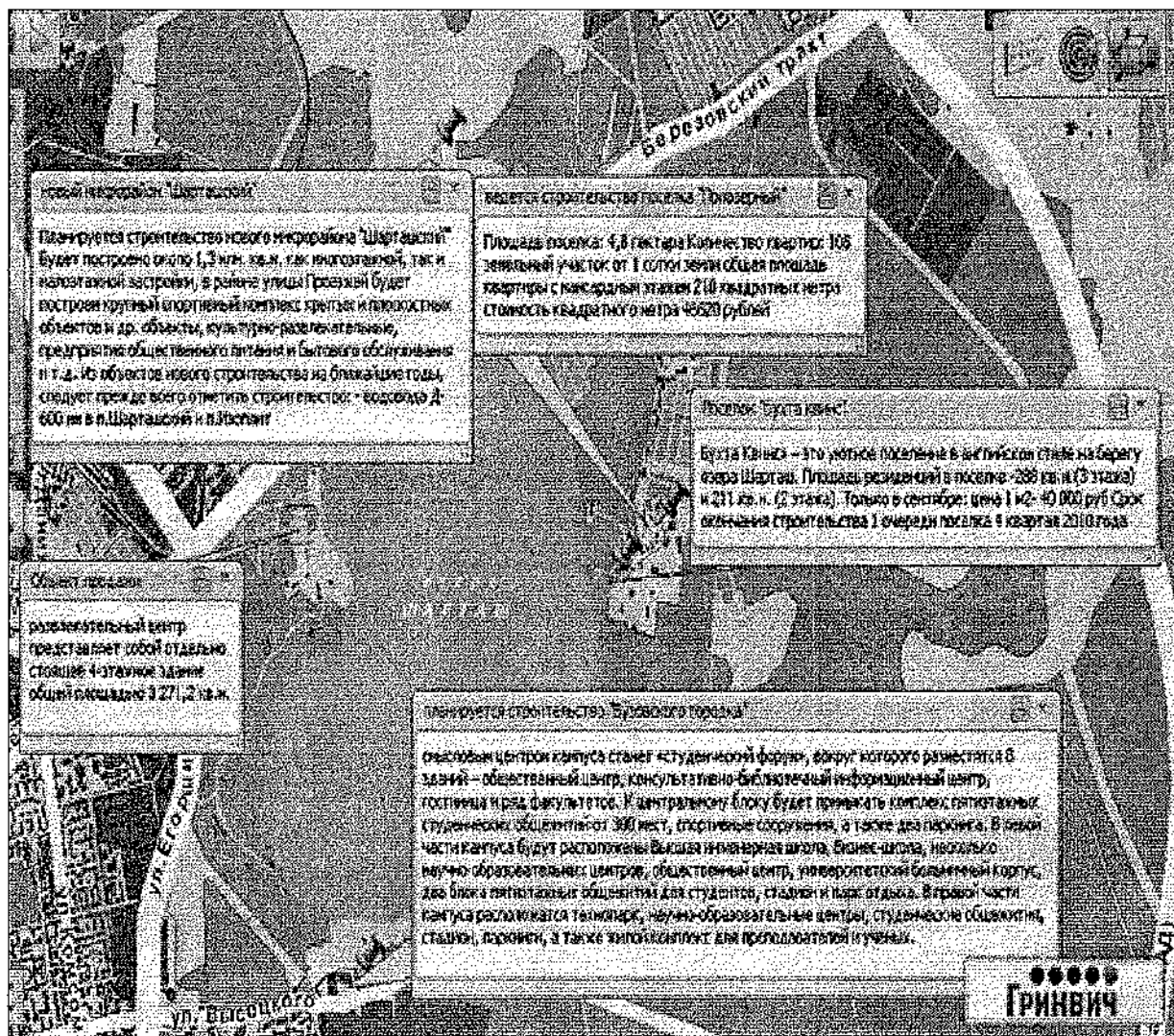
<sup>3</sup>Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (нормативному) (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность 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.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.<sup>4</sup>

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.

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

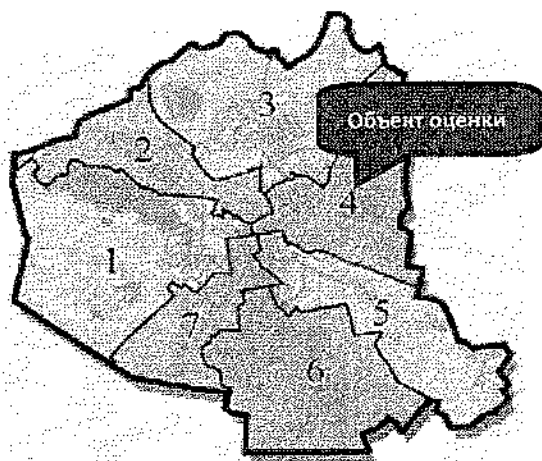


Рисунок 1. Границы района

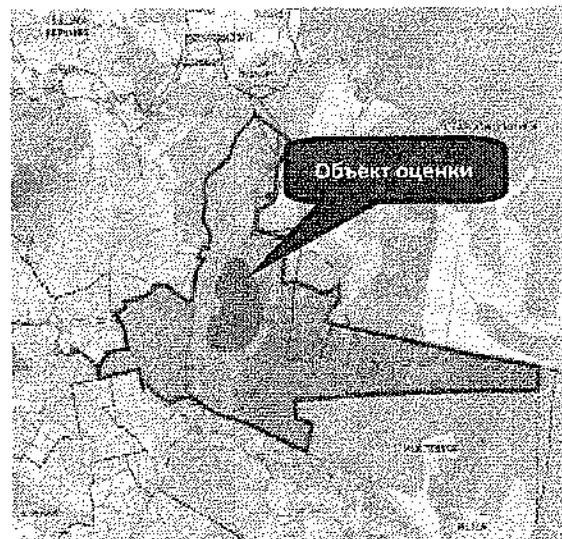


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

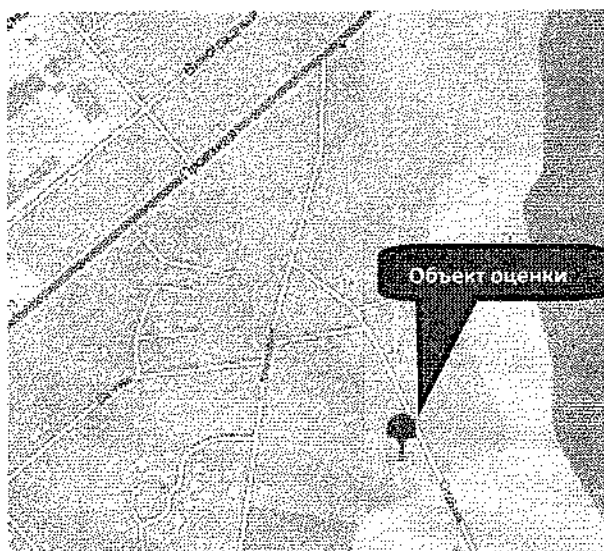


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

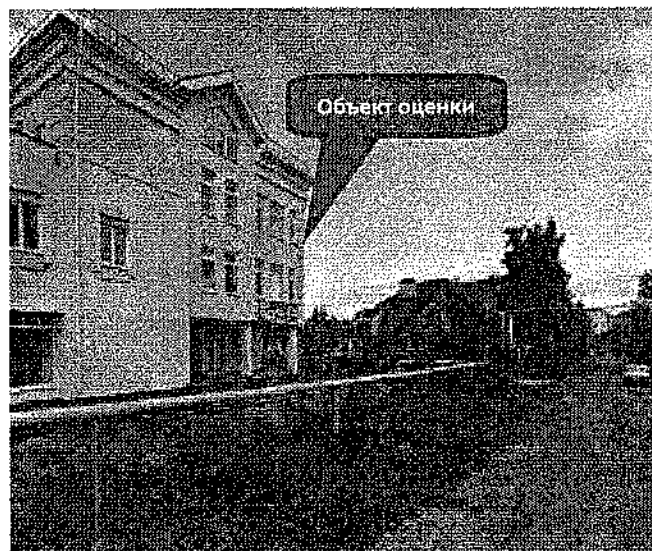


Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

### Краткая характеристика Кировского административного района<sup>5</sup>

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.

<sup>5</sup> 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.<br>Подъездные пути – асфальтобетонная дорога.          |
| Наличие парковки   | Паркинг наземный на территории Объектов оценки   |
| Экологическая характеристика района расположения   | Район расположения Объекта оценки характеризуется хорошей экологической обстановкой <sup>6</sup>   |

**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 21.09.2020г.  |
| Улучшения земельного участка                              | Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м   |
| <b>Системы инженерного обеспечения</b>                    |   |
| Водопровод  | Скважина  |
| Канализация   | Местная – выгребная, бетонная   |
| Электроснабжение  | Стандартное   |
| Газоснабжение   | Центральное   |
| Рельеф земельного участка                                 | Спокойный   |

<sup>6</sup><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 <sup>2</sup> ) | 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<br>Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению<br>Общая характеристика здания (согласно техн. паспорта на развлекательный центр с буфетом и газовой котельной ина. № 15273 от 05.02.2009г.) |   |
| Год постройки  | 2009  |
| Износ здания по паспорту БТИ, %  | 0%  |
| Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, <sup>7</sup> %   | $(2018-2009) / 125 = 7,2\%$   |
| 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 |

<sup>7</sup>Метод 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:

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

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

| <b>Адрес (идентификация объекта)</b>                    |   |
|---|---|
| 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 многопустотные плиты t=22см  |
| Инженерное оборудование здания                          |   |
| Водопровод  | Скважина  |
| Канализация   | Местная – выгребная, бетонная   |
| Электроснабжение  | Стандартное   |
| Газоснабжение   | Центральное   |
| Юридический статус                                      |   |
| Право на Объект оценки                                  | Собственность   |
| <b>Характеристика местоположения</b>                    |   |
| Расстояние от ближайшей остановки                       | 10-15 м. п.   |
| <b>Характеристика расположения</b>                      |   |
| Удобство подъездных путей                               | 5   |
| <b>Описание внутренней отделки помещений</b>            |   |
| 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

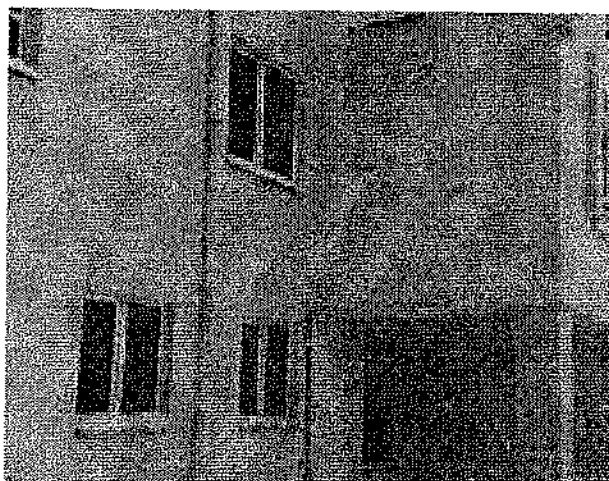
**Фото 1. Фасад здания**



**Фото 2. Наземная парковка**



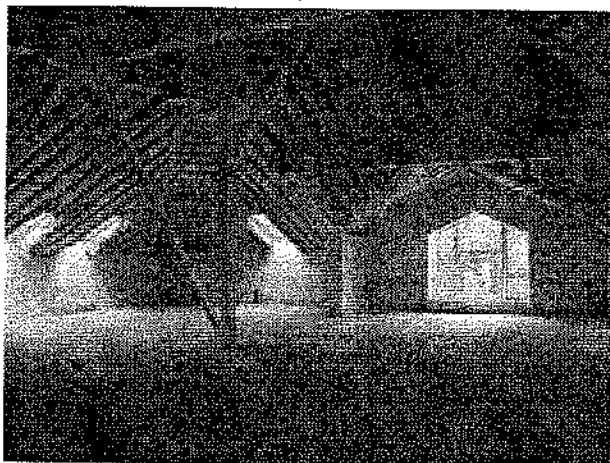
**Фото 3. Наружное состояние здания**



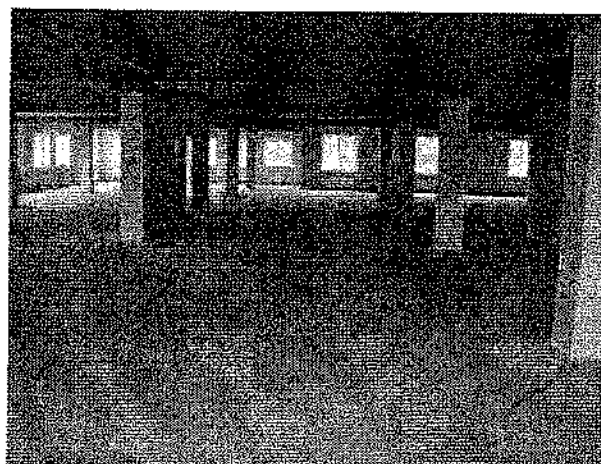
**Фото 4. Наружное состояние здания**



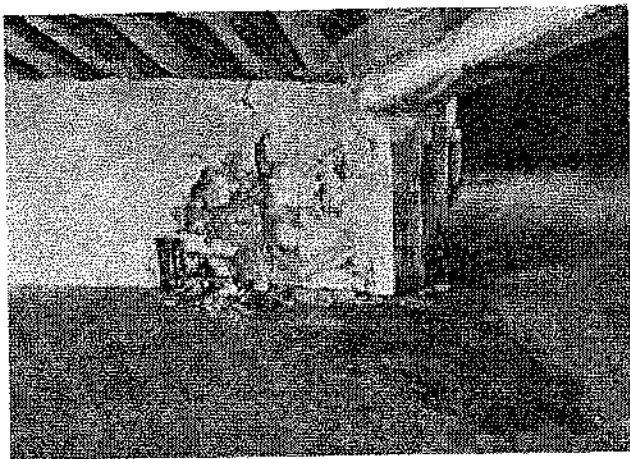
**Фото 5. Внутреннее состояние**



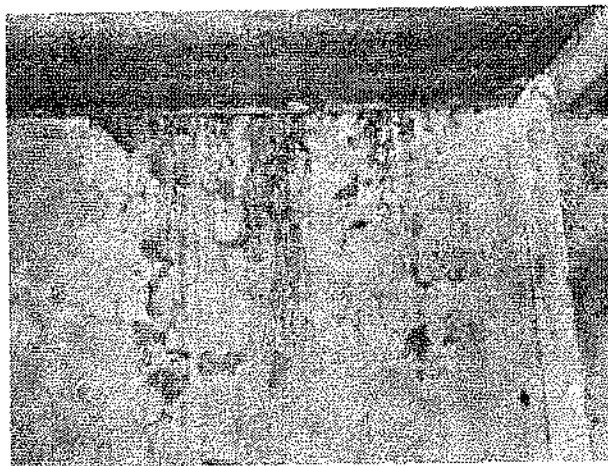
**Фото 6. Внутреннее состояние**



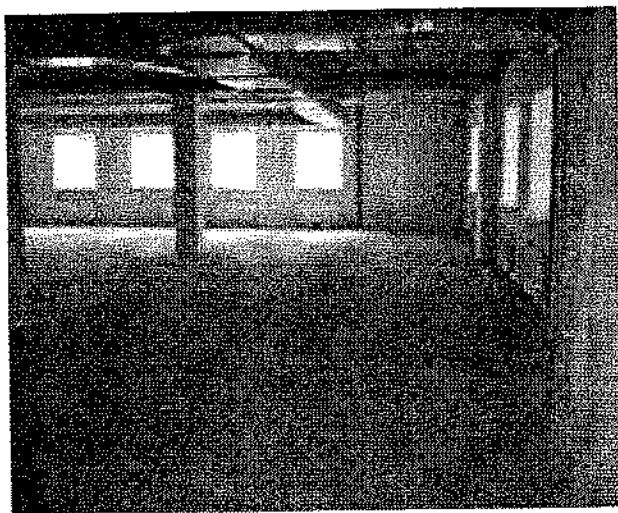
**Фото 7. Внутреннее состояние**



**Фото 8. Внутреннее состояние**



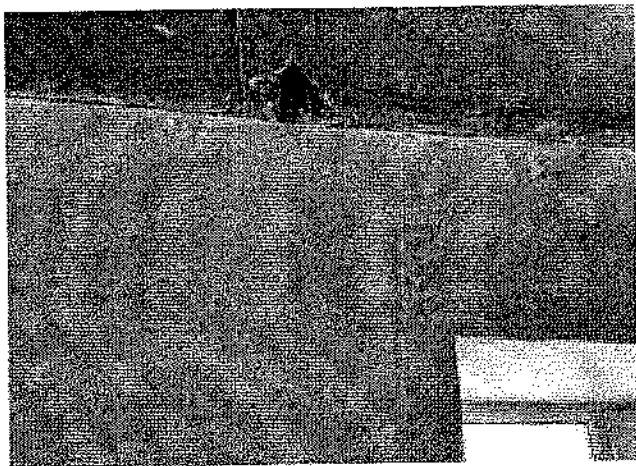
**Фото 9. Внутреннее состояние**



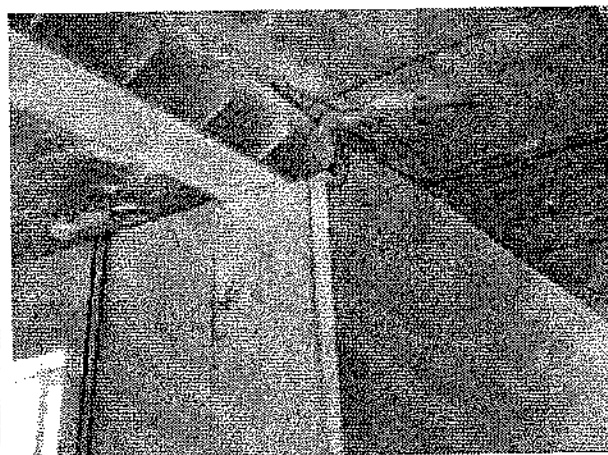
**Фото 10. Внутреннее состояние**



**Фото 11. Внутреннее состояние**

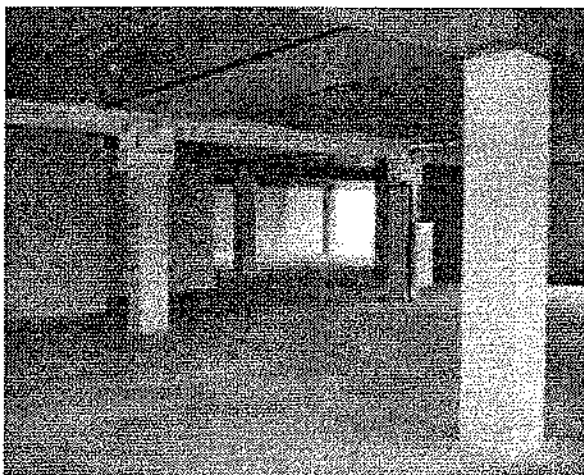


**Фото 12. Внутреннее состояние**





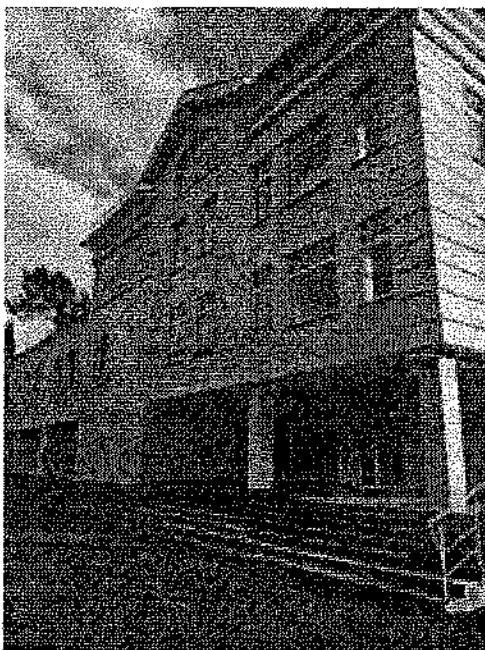
**Фото 13. Внутреннее состояние**



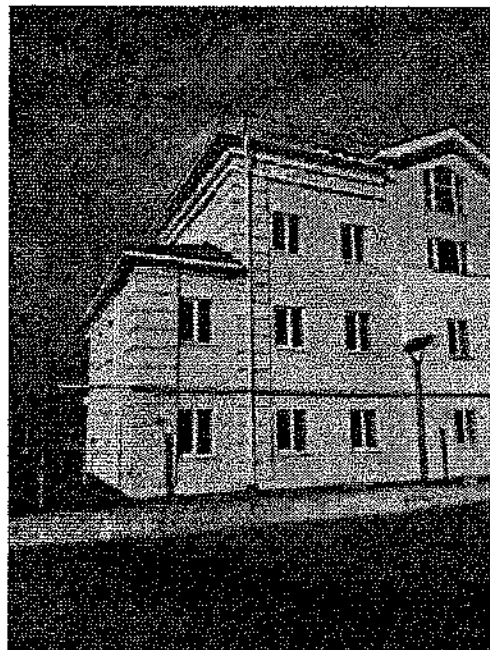
**Фото 14. Внутреннее состояние**



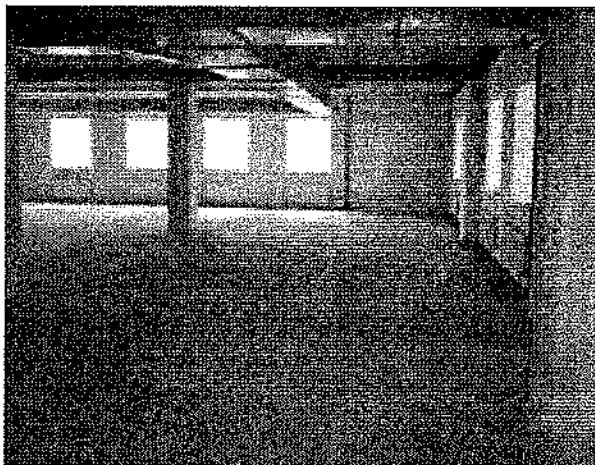
**Фото 15. Вход в здание, наземная парковка**



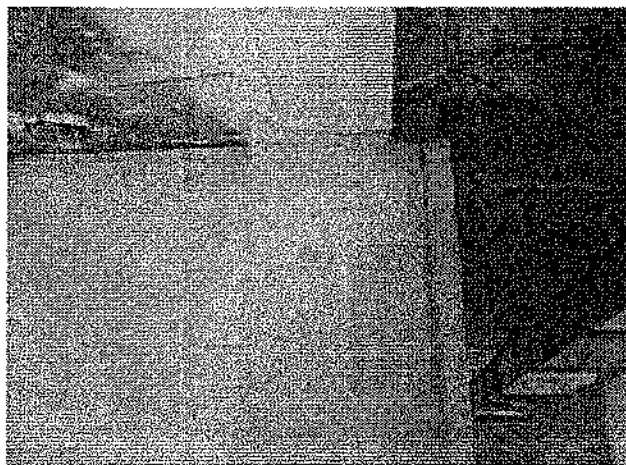
**Фото 16. Фасад здания**



**Фото 17. Внутреннее состояние**



**Фото 18. Внутреннее состояние**



## ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели<sup>8</sup>

Таблица 16. Макроэкономические показатели

| Наименование показателя   | 2017 | Янв.-апр. 2017   | Янв.-апр. 2018   | Апр. 2017         | Апр. 2018         |
|---|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Рост потребительских цен, %   | 2,5  | 1,3              | 1,2              | 0,3               | 0,4               |
| Рост цен производителей, %  | 8,4  | 3,8 <sup>1</sup> | 0,3 <sup>1</sup> | -0,3 <sup>1</sup> | -0,9 <sup>1</sup> |
| Рост денежной базы, % <sup>2</sup>                                    | 8,6  | -1,5             | 0,7              | 2,7               | 4,0               |
| Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %              | 6,5  | 10,1             | -3,3             | 3,0               | -5,5              |
| Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, % | -0,9 | 8,1              | 5,5              | 2,4               | -4,8              |

| Наименование показателя                                     | 2017   | Янв.-апр. 2017     | Янв.-апр. 2018     | Апр. 2017         | Апр. 2018         |
|---|--------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| ВВП, млрд. руб.   | 92 037 | 27362 <sup>3</sup> | 29632 <sup>3</sup> | 7271 <sup>3</sup> | 7671 <sup>3</sup> |
| Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель               | 53,0   | 51,8               | 66,2               | 51,1              | 69,1              |
| Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл.США | 58,3   | 58,2               | 57,7               | 56,4              | 60,4              |

| Наименование показателя  | Янв.-мар. 2018 в % к янв.-сен. 2017 | Сен. 2018 в % к сен. 2017 | Сен. 2018 в % к авг. 2018 |
|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | 101,3                               | 100,4                     | 113,5                     |
| Индекс промышленного производства  | 101,9                               | 101,0                     | 112,1                     |

| Исполнение федерального бюджета      |            | 2017  | Закон о бюджете 2018 <sup>2</sup> | Янв.-апр. 2018 <sup>4</sup> | Мар. 2018 | Апр. 2018 <sup>1</sup> |
|--------------------------------------|------------|-------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|
| Доходы                               | Млрд. руб. | 15089 | 15258                             | 5528                        | 1542      | 1452                   |
|                                      | % ВВП      | 16,4  | 15,7                              | 18,7                        | 18,1      | 18,9                   |
| В т.ч. нефтегазовые доходы           | Млрд. руб. | 5972  | 5480                              | 2490                        | 570       | 631                    |
|                                      | % ВВП      | 6,5   | 5,6                               | 8,4                         | 6,7       | 8,2                    |
| Расходы                              | Млрд. руб. | 16420 | 16529                             | 5347                        | 1438      | 1676                   |
|                                      | % ВВП      | 17,8  | 17,0                              | 18,0                        | 16,9      | 21,8                   |
| В т.ч. обслуживание долга            | Млрд. руб. | 709   | 824                               | 277                         | 72        | 71                     |
|                                      | % ВВП      | 0,8   | 0,8                               | 0,9                         | 0,8       | 0,9                    |
| Профицит (+) / дефицит (-)           | Млрд. руб. | -1331 | -1271                             | 181                         | 104       | -224                   |
|                                      | % ВВП      | -1,4  | -1,3                              | 0,6                         | 1,2       | -2,9                   |
| Первичный профицит (+) / дефицит (-) | Млрд. руб. | -622  | -447                              | 458                         | 175       | -153                   |
|                                      | % ВВП      | 0,7   | -0,5                              | 1,5                         | 2,1       | -2,0                   |

<sup>8</sup>Источник: [http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017\\_11.pdf](http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_11.pdf)

| Исполнение<br>федерального бюджета            |               | 2017  | Закон о<br>бюджете 2018 <sup>1</sup> | Янв.-апр.<br>2018 <sup>2</sup> | Мар. 2018 | Апр.<br>2018 <sup>3</sup> |
|---|---------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------|
| Нефтегазовый<br>профицит (+) / дефицит<br>(-) | Млрд.<br>руб. | -7303 | -6751                                | -2309                          | -466      | -855                      |
|   | % ВВП         | -7,9  | -6,9                                 | -7,8                           | -5,5      | -11,1                     |

Источник: <http://www.eeg.ru>

1 Данные на первое число месяца, т.е. за январь-март и март соответствующего года

2 В узком определении

3 Оценка

4 Предварительные данные *Внешнеэкономическая деятельность*

#### Бюджетная политика

11 мая. Минфин подготовил проект поправок к Закону о федеральном бюджете на 2018 год. Согласно законопроекту доходы в 2018 году в текущем году увеличатся до 17032 млрд. рублей (с ожидаемых ранее 15258 млрд. рублей). Улучшение показателей объясняется ростом цен на нефть. Расходы вырастут незначительно – до уровня в 16591 млрд. рублей (в текущем законе - 16530 млрд. рублей). Таким образом, ожидается, что федеральный бюджет в 2018 году исполнится с профицитом в 440,6 млрд. рублей (0,45% ВВП). Напомним, что в действующем законе о бюджете на 2018 год баланс бюджета предполагался отрицательным - дефицит федерального бюджета оценивался в 1271 млрд. рублей (1,3% ВВП). Прогноз номинального объема ВВП на 2018 год был повышен с 97462 млрд. рублей до 98234 млрд. рублей, а прогноз инфляции - снижен с 4,0% до 2,8%.

#### Внешнеэкономическая деятельность

15 мая. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 июня 2018 года увеличится на 13,3 доллара и составит 131,8 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 21,7 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 39,5 долл./т., на темные – 131,8 долл./т. Пошлина на экспорт товарного бензина увеличится до 39,5 долл./т., прямогонного (нафта) - до 72,4 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

#### Международные новости

1 мая. Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's понизило суверенный кредитный рейтинг Турции (в иностранной валюте) на одну ступень, до уровня "BB-/B" с "BB/B". Причинами данного изменения рейтинга, до планового пересмотра в августе, агентство назвало девальвацию турецкой лиры (на 7,4% с начала года) и возросшую волатильность ее курса. Это, в свою очередь, связано с ухудшением внешнеторговой позиции страны и с проблемами частного сектора, зависящего от внешних заимствований. С другой стороны, эскалация напряженности в соседней Сирии, турецкое вторжение на контролируемые курдами территории Сирии, могут привести, по мнению S&P, к ухудшению экспортных показателей Турции. Последний рейтинг от S&P ставит Турцию на один уровень с Бразилией и Вьетнамом; он ниже, чем рейтинг Турции от Moody's и Fitch, на одну и две ступени соответственно.

#### Прогнозы

3 мая. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации отмечают, что темпы роста ВВП Еврозоны по итогам 2017 г. были максимальными за период после кризиса 2008-2009 гг., и впервые с 2007 г. увеличение выпуска наблюдалось для всех странах Еврозоны. В 2018-2019 гг. прогнозируется сохранение достаточно высоких темпов роста благодаря положительной динамике внешнего спроса, продолжению плавного снижения безработицы и расширения инвестиций в основной капитал. Темпы роста мировой экономики в целом, по оценкам Еврокомиссии, в 2018- 2019 гг. несколько увеличатся по сравнению с 2017 г., главным образом, ввиду стимулирующего влияния налоговой реформы на ВВП США; также прогнозируется ускорение роста в странах-экспортерах природных ресурсов и Индии. Отмечается, однако, что в последние месяцы существенно выросли риски для мировой экономики, связанные с протекционистскими действиями США (новые пошлины на сталь, алюминий и импорт ряда товарных групп из Китая; ограничения на инвестирование в китайскую экономику и др.). Среди других ключевых рисков выделяются возможность дестабилизации финансовых рынков в случае быстрого повышения базовых ставок ФРС США (которое

может быть спровоцировано появлением признаков перегрева американской экономики) и резкое торможение роста ВВП Китая ввиду высокого бремени внутреннего долга. По сравнению с прогнозом от ноября 2017 г., проектировки роста российской экономики были повышены на 0,1 п.п. как для 2018 г., так и для 2019 г. на фоне существенного увеличения прогнозных цен на нефть (на 12 и 9 долл./барр. соответственно). Отмечается, что поддержку росту окажет возобновление роста реальных располагаемых доходов населения и более мягкая денежно-кредитная политика; при этом, впрочем, темпы потенциального роста остаются низкими, около 1,5%. Основные риски для экономики РФ связаны с последствиями расширения санкций США и включают рост неопределенности, снижение доступа к внешнему финансированию и разрыв внешнеторговых связей.

13 мая. Morgan Stanley представил обновленный прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже.

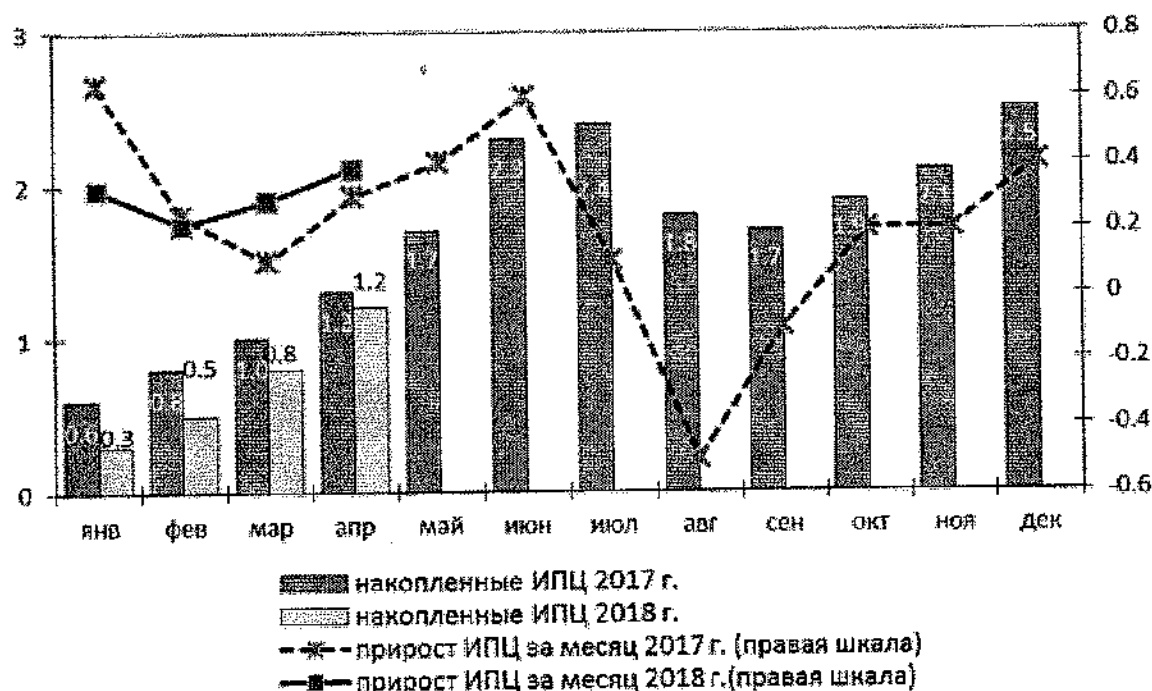
**Таблица 17. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Morgan Stanley**

| Наименование показателей                   | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|------|------|------|
| Темп роста ВВП, %                          | 1,5  | 1,8  | 1,7  |
| Потребление домохозяйств, % к пред.г.      | 3,4  | 3,7  | 3,2  |
| Инвестиции в основной капитал, % к пред.г. | 0,2  | 1,9  | 0,5  |
| Экспорт товаров и услуг, % к пред.г.       | 3,6  | 3,4  | 2,9  |
| Импорт товаров и услуг, % к пред.г.        | 5,4  | 2,1  | 1,7  |
| Уровень безработицы, %                     | 17,0 | 9,0  | 7,5  |
| Счет текущих операций, % ВВП               | 5,1  | 4,9  | 4,8  |
| Инфляция ИПЦ, % дек./дек.                  | 2,4  | 4,0  | 3,6  |
| Инфляция ИПЦ, % среднегодовая              | 3,7  | 3,0  | 4,2  |
| Ключевая ставка ЦБ на конец года           | 7,75 | 6,75 | 6,75 |
| Баланс федерального бюджета, % ВВП         | -1,4 | 1,5  | 1,4  |
| Государственный долг, % ВВП                | 13,6 | 15,1 | 15,3 |

Источник: Morgan Stanley

### Инфляция

**Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)**



В апреле 2018 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,4% против 0,3% в марте текущего года и в апреле прошлого года. За четыре месяца 2018 года прирост цен составил 1,2%, а в



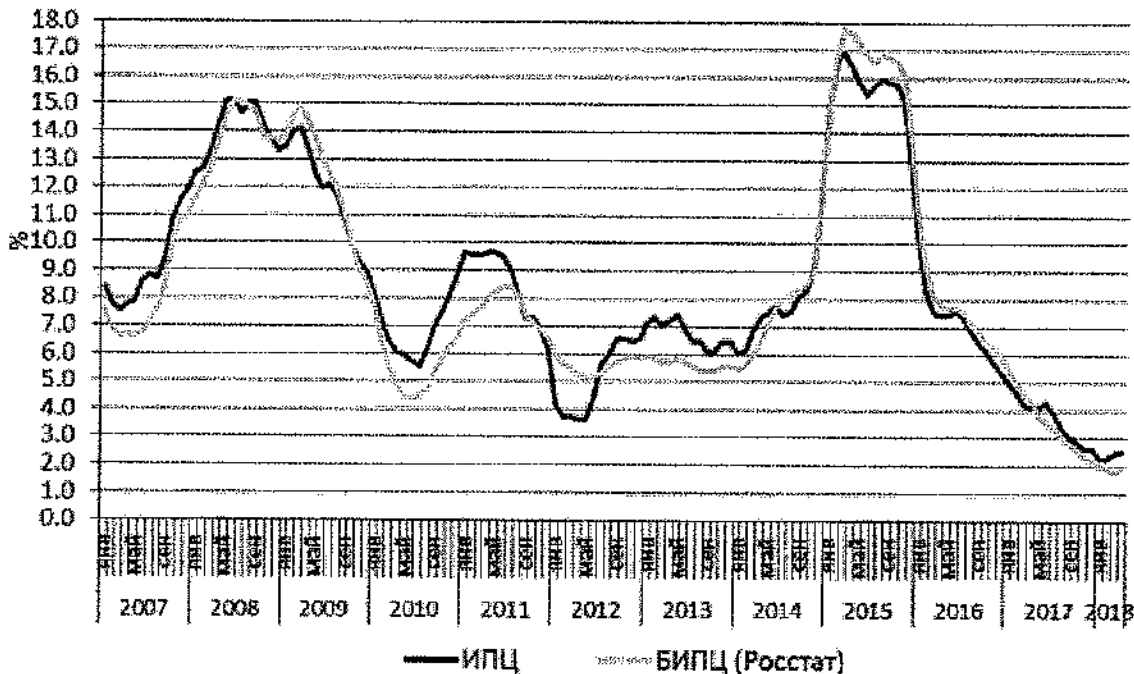
годовом выражении инфляция, как и месяцем ранее, составила 2,4%.

Ускорение инфляции в апреле связано с повышением цен на ряд непродовольственных товаров и услуг в условиях заметного ослабления рубля. Так, в отчетном месяце цены на непродовольственные товары в среднем выросли на 0,4% против 0,2% месяцем ранее. В годовом выражении прирост составил 2,7% против 2,4% в марте. Отметим, что повышательная тенденция коснулась практически всех групп непродовольственных товаров. Среди платных услуг наиболее значительный прирост цен наблюдался в сегменте услуг зарубежного туризма (3,0% м./м.). Всего за месяц цены на платные услуги выросли на 0,3% против 0,1% месяцем ранее, а в годовом выражении прирост составил 4,0%. Добавим, что в обоих рассмотренных сегментах показатели инфляции, очищенные от влияния сезонных факторов также заметно выросли, что отразилось на динамике агрегированных показателей инфляции, очищенных от сезонности. Как результат, базовый индекс потребительских цен вырос до максимального уровня с середины прошлого года. Дальнейшая динамика потребительских цен во многом будет зависеть от поведения обменного курса. Если ситуация на валютном рынке стабилизируется, то возможна понижительная коррекция показателей инфляции относительно апрельского уровня (при прочих равных). При этом есть вероятность того, что ослабление курса рубля приведет к росту инфляционных ожидания, и, следовательно, к возникновению эффектов второго порядка для инфляции.

Цены на продукты питания выросли в апреле на 0,4%, а в годовом выражении прирост составил 1,1%. Темпы роста цен на плодоовощную продукцию, которые активизировались в зимний период, в апреле несколько снизились (до 2,6% против 4,2% в марте).

По нашим прогнозам инфляция в 2018 году составит 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%).

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



#### Валовой внутренний продукт

##### Производство

По предварительной оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 2,2% в III кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По предварительным оценкам Минэкономразвития, в марте прирост ВВП составил 0,7% г/г после 1,4% в январе и 1,3% в феврале. Замедление роста ВВП связано с сокращением темпа роста промышленного производства: он снизился с 2,9% в январе до 1,5% в феврале и 1,0% в марте. При этом в добыче полезных ископаемых прирост выпуска в марте ускорился до 1,4% после 1,1% в январе и 0,3% в феврале. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности в марте сократился на 0,2% после 4,7% в январе и 1,9% в феврале. Снижение

производства в этом секторе в марте в существенной степени обусловлен календарным фактором: в марте текущего года было на 2 рабочих дня меньше, чем в марте прошлого года. По оценке Минэкономразвития, с устранением календарного фактора выпуск обрабатывающей промышленности в марте вырос на 1,1- 1,3%.

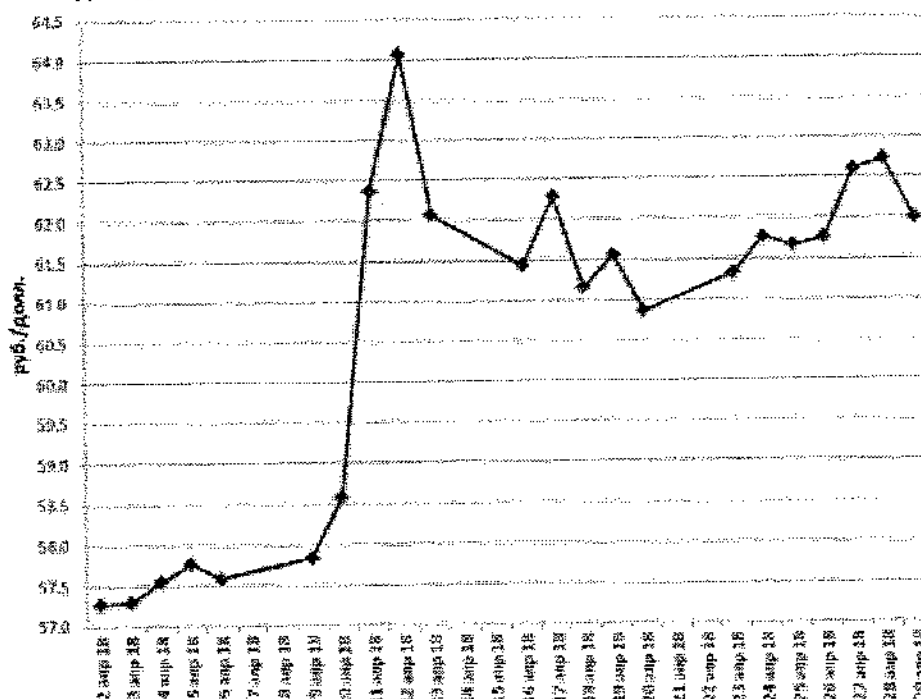
#### Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в марте составил 2,0% после 2,7% в январе и 1,8% в феврале. Объем платных услуг населению показал нулевой прирост в марте после роста на 2,9% в январе и 1,5% в феврале. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в I кв. текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста.

#### Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в апреле сложился на уровне 60,43 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с мартом составило 5,6%. Основным фактором ослабления стало введение 6 апреля санкций США против ряда ведущих российских компаний, включая Русал, подразумевающих запрет как резидентам, так и нерезидентам США на какие-либо операции с этими компаниями по истечении переходного периода (до 5 июня 2018 г.; для Русала – до 23 октября 2018 г.). На этом фоне в апреле имело место значительное увеличение оттока капитала из РФ (до 7,6 млрд. долл. против 4,5 млрд. долл. в среднем ежемесячно в январе-марте). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 62,00 руб. против 57,26 руб. на конец марта. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с мартом сложилось в размере 5,5%; по сравнению с декабрем – в размере 3,3%.

Рисунок 7. Динамика курса доллара в апреле 2018 г.



Средний курс рубля к евро в апреле сложился на уровне 74,23 руб./евро (ослабление на 5,2% по отношению к мартовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 75,21 руб. против 70,56 руб. на конец марта. Реальный курс рубля к евро в апреле снизился на 5,2% по сравнению с мартом; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 6,3%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 4,8% по сравнению с мартом и 5,5% - по сравнению с декабрем.



## 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. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА<sup>9</sup>**

На рынке (по крайней мере, в большинстве сегментов) наблюдается восстановительный рост, что, в принципе, отражает общероссийский тренд. Наибольший интерес представляет складской и гостиничный сегменты, где активность игроков и уровень событийности гораздо выше, чем в других секторах. Практически завершился процесс стабилизации арендных ставок.

#### ***Офисная недвижимость***

- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Более 30% офисного рынка Екатеринбурга (существующий объем - 662,6 тыс. кв. м) составляют объекты высокого класса. На проекты класса А приходится 203,5 тыс. кв. м, класса В - 459,1 тыс. кв. м.

<sup>9</sup> Источник: [http://procity.arendator.ru/ekaterinburg\\_2017](http://procity.arendator.ru/ekaterinburg_2017)

В 2017 году в эксплуатацию было введено гораздо меньше объектов, чем в 2016 году. Выросли ставки аренды в объектах классов А и В, при этом цены на продажу снизились в среднем на 1-2%.

- ставки аренды

Средние запрашиваемые ставки аренды для офисных помещений класса А составляют 11,79 тыс. рублей за 1 кв. м в год, в классе В – 9040 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

- цена продажи, динамика

Средняя цена продажи – 67,385 тыс. рублей за 1 кв. м

- крупные сделки по продаже офисных площадей, цена продажи (в долл. за кв. м)

Сделок инвестиционного качества по приобретению офисных помещений или зданий нет

**Таблица 18. Объекты офисной недвижимости сданные в 2017 году**

| Объект                  | Адрес                      | Площадь           | Дата начала строительства | Дата открытия | Инвестиции |
|-------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------|---------------|------------|
| БЦ "Аврора"             | ул. Шейнкмана, 55          | 27,754 тыс. кв. м |                           | 2017          |            |
| БЦ "Эльбрус"            | ул. Старых Большевиков, 3д | 15 тыс. кв. м     |                           | 2017          |            |
| БЦ "Щорса-Айвазовского" | ул. Щорса, 109             | 2,35 тыс. кв. м   |                           | 2017          |            |

- прогноз, ожидаемые тренды.

Рынок по-прежнему будет искать новые способы устранения вакантности, усилится эффект качественного расслоения. Арендаторы все чаще будут склоняться в пользу небольших, зато недорогих бизнес-центров с удобной локацией.

#### **Торговая недвижимость**

- общая характеристика, баланс спроса и предложения

По объему качественной торговой недвижимости Екатеринбург уже давно входит в группу лидеров. В 2017 году этот показатель составил 795,835 тыс. кв. м. Обеспеченность населения качественными площадями – 535 кв. м на 1 тыс. человек.

При этом в 2017 году не было введено в эксплуатацию ни одного крупного проекта – впервые за последние семь лет. Однако произошли другие события, которые должны оказать влияние на развитие рынка: стартовало строительство аутлет-центра и началась подготовка к строительству крупного ТПУ в районе пересечения улиц Белинского и Шварца с торговым центром как основным элементом всего объекта.

Несмотря на насыщенность рынка, анонсируются масштабные проекты. Так, например, планируется построить ТЦ Veer площадью почти 180 тыс. кв. м.

- ставки аренды

От 2,5 до 3,4 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц – в успешных проектах, от 1,7 до 2,4 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц – в устойчивых проектах.

- цена продажи

Средняя цена продажи - 83,02 тыс. рублей за 1 кв. м

- сделки по продаже торговых площадей, цена продажи (в долл. за кв. м)

ТЦ "Аида" (общая площадь около 30 тыс. кв. м) на пересечении улиц Блюхера и Уральской выставили на продажу. Стоимость - 1,499 млрд. рублей.

- замороженные объекты, причины

Мебельно-интерьерный ТЦ Astroom. Стройка не заморожена, однако сроки ввода объекта в эксплуатацию (изначально он должен был открыться в 2014 году) вновь сдвинулись. Теперь – на 2018 год.

Таблица 19. Объекты торговой недвижимости новые

| Объект                          | Адрес   | Площадь           | Дата начала строительства | Дата открытия | Инвестиции |
|---------------------------------|---|-------------------|---------------------------|---------------|------------|
| Мебельно-интерьерный ТЦ Astroom | ул. Фурманова, 1  | 22,5 тыс. кв. м   |                           | 2018          |            |
| Аутлет-центр                    | пересечение ул. 2-ая Новосибирская и Кольцевой автодороги | 17 тыс. кв. м     |                           | 2018          |            |
| ТЦ Veer                         | район улиц пр. Космонавтов и Шефская                      | 178,57 тыс. кв. м |                           | Не называется |            |

**- прогноз, ожидаемые тренды**

Город имеет высокий уровень обеспеченности торговыми площадями, однако по-прежнему сохраняются возможности для развития отдельных форматов или сегментов: районные ТЦ, дисконты и специализированные ТЦ. Их качественный рост, как считают эксперты, и станет основным трендом в 2018 году.

Поиск нетипичных арендаторов (коворкинги, почта, театры и прочее).

Реконцепция.

Также прогнозируется увеличение арендных ставок.

**Складская недвижимость****- общая характеристика, баланс спроса и предложения**

Складской сектор в Екатеринбурге развивается активнее, чем другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Объем качественных площадей - 993,594 тыс. кв. м, город остался региональным лидером по этому показателю. Уровень вакантности - 2-3%. Ставки аренды в последние несколько лет не менялись, не произошло существенных изменений и в этом году.

Несмотря на развитость рынка, ему не хватает объектов класса А. Недостача предложения перед спросом оценивается примерно в 200-250 тыс. кв. м. Заявлено несколько крупных проектов, ввод в эксплуатацию которых намечен на 2018-19 года.

Основные игроки: ритейлеры, логистические операторы, производственные компании.

**- ставки аренды (в руб. за кв. м в год)**

Средние ставки аренды: 5,9 тыс. рублей за 1 кв. м в год в классе А; 4,5 тыс. рублей за 1 кв. м – в классе В.

**- крупные сделки по аренде складских площадей, ставка аренды (в долл. за 1 кв. м в год)**

компания Wildberries арендовала 5,79 кв. м в складском комплексе "Петровский-2".

аренда 30 тыс. кв. м в индустриальном парке «PNK-Косулино» (Екатеринбург) компанией Auchan.

**Таблица 20. Объекты складской недвижимости сданные в 2017 году**

| Объект                              | Адрес  | Площадь           | Дата начала строительства | Дата открытия        | Инвестиции |
|-------------------------------------|--|-------------------|---------------------------|----------------------|------------|
| Логопарк "Петровский-2"             | Екатеринбург, Октябрьский район, микрорайон Кольцово | 17,4 тыс. кв. м   |                           | II квартал 2017 года |            |
| РЦ сети "Эльдорадо"                 |  | 12,799 тыс. кв. м |                           | 2017                 |            |
| СК "Ролси" (III очередь)            | Екатеринбург, Серовский тракт, 11-й километр, 1      | 50 тыс. кв. м     |                           | 2017                 |            |
| РЦ "Екатеринбург" (X5 Retail Group) |  | 35,5 тыс. кв. м   |                           | 2017                 |            |
| РЦ "Косулино" (X5 Retail Group)     |  | 13,7 тыс. кв. м   |                           | 2017                 |            |

**Таблица 21. Объекты складской недвижимости новые**

| Объект                      | Адрес   | Площадь       | Дата начала строительства | Дата открытия        | Инвестиции |
|-----------------------------|---|---------------|---------------------------|----------------------|------------|
| РЦ сети "Монетка"           |   | 34 тыс. кв. м |                           | II квартал 2018 года |            |
| Логистический комплекс ЕГСК | Перекресток дорог "Челябинский тракт — Большое Сидельниково" и "Челябинский тракт — Свердловская нефтебаза — Полевской тракт" | 45 тыс. кв. м |                           | 2019                 |            |

**- прогноз, ожидаемые тренды.**

Девелоперская активность сосредоточится на формате built-to-suit. Основными игроками, как и прежде, останутся ритейлеры и логисты. Ставки аренды останутся стабильными, рост будет наблюдаться в пределах 1-2%.

**Гостиничная недвижимость**

- общая характеристика, предложение (кол-во гостиниц, номеров, присутствие международных операторов)

По состоянию на 1 января 2018 года в Екатеринбурге насчитывается 119 средств размещения с общим номерным фондом в 5894 единицы. На рынке представлены шесть международных операторов "Хаятт", "Рамада", "Аккор Новотель", "Анжело", "Парк Инн" и "Хилтон". По итогам 2017 года уровень загрузки номерного фонда гостиниц города Екатеринбурга составил 59 % (2016 год 58%).

**- стоимость проживания, динамика**

Средняя стоимость проживания в отелях категории "1-2 звезды" и хостелов - 2,7 тыс. рублей в сутки.

Средняя стоимость проживания в отелях категории "3 звезды" - 4,9 тыс. рублей в сутки.

Средняя стоимость проживания в отелях категории "4 звезды" - 7,4 тыс. рублей в сутки.

Средняя стоимость проживания в отелях категории "4 звезды" - 9,6 тыс. рублей в сутки.

**Таблица 22. Объекты гостиничной недвижимости сданные в 2017 году**

| Объект                    | Адрес                 | Площадь    | Дата начала строительства | Дата открытия | Инвестиции |
|---------------------------|-----------------------|------------|---------------------------|---------------|------------|
| Гостиница "Зима" 2*       | ул. Большакова, 85    | 16 номеров |                           | 2017          |            |
| Гостиница "Юг" 2*         | ул. Стрелочников, 41  | 16 номеров |                           | 2017          |            |
| Гостиница "Резиденция" 4* | ул. Бориса Ельцина, 3 | 11 номеров |                           | 2017          |            |

**Таблица 23. Объекты гостиничной недвижимости новые**

| Объект | Адрес | Площадь | Дата начала строительства | Дата открытия | Инвестиции |
|--------|-------|---------|---------------------------|---------------|------------|
|--------|-------|---------|---------------------------|---------------|------------|



| Объект                           | Адрес                    | Площадь     | Дата начала строительства | Дата открытия        | Инвестиции |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------|
| Ramada Encore Yekaterinburg      | ул. Бебеля, 59           | 214 номеров |                           | 2020 год             |            |
| "Hyatt place - Екатеринбург" 4*  | Верх-Исетский бульвар, 3 | 146 номеров |                           | II квартал 2018 года |            |
| Гостиница (название не известно) | Гаринский переулок, 3    | 50 номеров  |                           |                      |            |

#### - прогноз, ожидаемые тренды

Основные тренды на 2018 год: развитие гостиниц уровня 2-3\*, мини-отелей и хостелов. Возможно, увеличение количества международных сетей, представленных на рынке. Также прогнозируется усиление конкуренции отелей уровня 3-4\*. После ЧМ-2018 будет наблюдаться падение основных операционных показателей.

#### 4.4. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

«Загородка–2017» – это в основном участки 89 % в объеме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % – на долю сблокированных домов. За 10 лет структура рынка «загородки» изменилась кардинально, тогда 80 % объектов составляли коттеджи, 15 % – сблокированные дома и 5 % – участки.

Рынок земли ещё более упростился и насытился дешёвым предложением, основу которого представляют неподготовленные участки без коммуникаций.

В сегменте коттеджей и таунхаусов 27 % объектов приходится на долю готовых домовладений, 20 – на долю строящихся и 53 % – предлагаемых подрядов на строительство. Одна из тенденций рынка – рост низкобюджетных проектов и упрощение предложения.

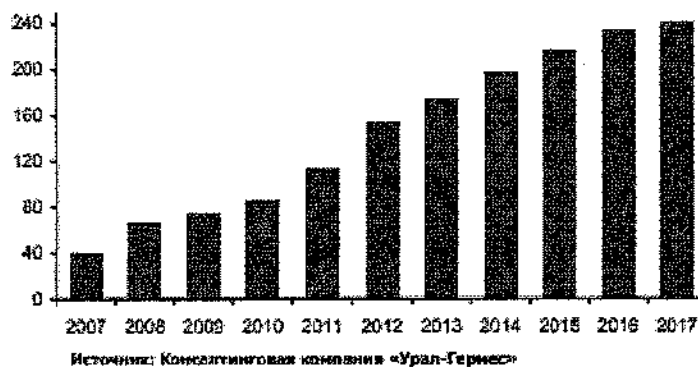
#### 4.5. ОБЗОР РЫНКА КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, 1 КВАРТАЛ 2018Г.<sup>10</sup>

##### Динамика развития рынка

На конец I квартала 2018 года, по данным консалтинговой компании «Урал-Гермес», в городе и его окрестностях в разных стадиях реализации проектов (сданные в эксплуатацию, строящиеся, проектируемые, «замороженные») насчитывается 241 коттеджный поселок. Такое большое количество коттеджных поселков позволяет говорить о уже сформировавшейся в Екатеринбурге на протяжении последних 5-6 лет сильно конкурентной среде. Например, если общее заявленное девелоперами количество домовладений в коттеджных поселках (≈35 тысяч) умножить на среднее число проживающих (3,5 человека на домовладение), то получится цифра в 122,5 тыс. человек (≈8-9% от общей численности населения города). Разумеется, в Екатеринбурге сейчас нет такого количества потребителей, готовых проживать (или купить как вторую недвижимость) в коттеджных поселках. Приведенный расчет показывает насколько сильная конкуренция на рынке загородной недвижимости Екатеринбурга – многие девелоперы, вошедшие в рынок без серьезной маркетинговой проработки проекта, сейчас думают не о доходах, а о том, как без значительных финансовых потерь выйти из проектов. На рис. 8 представлена динамика количества коттеджных поселков Екатеринбурга в 2007-2017 гг.

<sup>10</sup> 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\\_1\\_kv\\_2018.pdf](http://www.uralgermes.ru/files/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/Cottage_1_kv_2018.pdf)

**Рисунок 8. Динамика количества коттеджных поселков Екатеринбурга в 2007-2017 гг., ед.**

Из рисунка видно, что количественно рынок коттеджных поселков Екатеринбурга активно развивался во всем рассматриваемом периоде – с 2007 по 2017 год количество коттеджных поселков увеличилось более чем в 5 раз, рынок показывал средние темпы прироста  $\approx 25\%$  в год.

При этом примерно с 2013 года темпы развития рынка коттеджных поселков начали замедляться. В 2017 году на рынок вышли всего 7 коттеджных поселков, что составляет около 3% прироста. Это значение полностью подтверждает наши прогнозы о снижении темпов количественного развития рынка, представленные в предыдущих обзорах консалтинговой компании «Урал-Гермес». Сохранение этой тенденции, усугубляемой стагнацией экономики России, прогнозируется нами и в 2018 году.

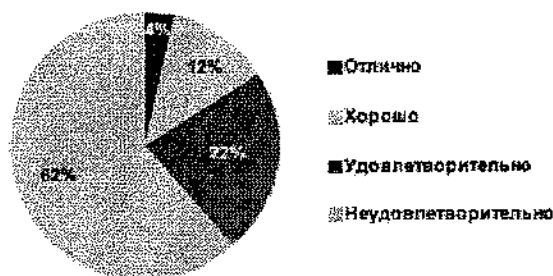
Таким образом, рынок коттеджных поселков Екатеринбурга постепенно насыщается, однако насыщение это происходит, главным образом, за счет некачественного предложения. Как мы уже отмечали в предыдущих наших обзорах, в последние годы более 85% коттеджных поселков реализовывали участки без подряда, что фактически переводит рынок коттеджных поселков в разряд рынка земельных участков. Качественного предложения на рынке очень мало (хотя спрос на него есть) и ценовые параметры на него завышены. В этой связи, количественное насыщение и замедление развития рынка коттеджных поселков Екатеринбурга было неизбежно, и действующий в последние несколько лет 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.

Нужно также отметить, что большое количество коттеджных поселков в Екатеринбурге и их общий низкий уровень концептуальности предоставляют весьма хорошие возможности для проведения реконцепции поселков. На таком крупном и однообразном рынке легче выделиться, даже если прежняя концепция коттеджного поселка была некачественная (большинство потребителей быстро забудет прежнюю концепцию и бренд поселка). Однако новая концепция и бренд должны соответствовать требованиям рынка и запросам потребителей (маркетинговый аспект), иметь высокий уровень конкурентоспособности и обязательно быть разработанными с привлечением профессионального маркетингового консультанта.

#### *Качественные характеристики развития рынка*

Если в количественном отношении в 2017 году рынок коттеджных поселков 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. В этой связи представляет особый интерес оценить существующие коттеджные поселки Екатеринбурга по качеству проработки концепции (см. рис. ниже).

### Рисунок 9. Сегментация коттеджных поселков Екатеринбурга по качеству проработки концепции (экспертная оценка), %



Источник: Консалтинговая компания «Урал-Гармес»

Из анализа рисунка видно, что положение на рынке в сравнении с нашим прошлым обзором практически не изменилось: ≈62% коттеджных поселков имеют неудовлетворительно разработанную концепцию, ≈22% удовлетворительную и лишь ≈16% коттеджных поселков можно отнести к качественным объектам. Причем первые две группы проектов в большинстве случаев сделаны без привлечения профессиональных консультантов по технологии «сделай сам».

Список коттеджных поселков Екатеринбурга с профессиональной и интересной концепцией пополняется крайне медленно и включает в себя уже хорошо известные на рынке объекты: «Дубрава», «Карасьезерский 2», «Образцово», «Палникс» и др. Спрос на домовладения в этих поселках достаточно стабильный, однако и ценовые параметры жилья в них весьма высоки. Также к условно качественным объектам, при условии некоторого улучшения проектов и их адаптации к новым рыночным условиям, можно отнести «Бобры», «Экодолье», «Родные просторы», «Брусянка Village» и некоторые другие.

В целом атрибутами качественного коттеджного поселка являются: продажа готового жилья или участков с подрядом на строительство, единая архитектурная концепция, концепция благоустройства, сбалансированная структура предложения (форматы домовладений, площадные характеристики участков и домов и т.д.), наличие (или реальное строительство) элементов коммерческой и социально-бытовой инфраструктуры, профессиональная управляющая компания и др. Все эти аспекты должны быть объединены в единое целое на основе разработанной концепции поселка и его бренда.

Как уже было отмечено выше, большинство коттеджных поселков Екатеринбурга предлагает своим покупателям только земельные участки, без объектов инфраструктуры. Во многих таких поселках даже коммуникации есть только «на бумаге». То есть средний поселок представляет собой – совокупность земельных участков, иногда общий забор, внутрипоселковая дорога с мягким покрытием, электричество до участков. При этом такое предложение, несмотря на его, в большей мере, спекулятивный характер, в значительной степени удовлетворяет имеющемуся сегодня на рынке спросу. В текущих условиях реализация качественных поселков возможна лишь в классах «бизнес» и выше (однако в этих сегментах потребность уже во многом удовлетворена имеющимися поселками). Спрос в классе «комфорт» и, особенно, эконом-сегменте в основном сосредоточен вокруг земельных участков без подряда и дачных поселков. Массовый покупатель сегодня в силу ряда объективных причин (упавший уровень доходов населения, автомобильные пробки на въезде/выезде из города, наличие социальной и коммерческой инфраструктуры, уровень стоимости жилья в городе и т.д.) не готов рассматривать загородное жилье в качестве единственного. Безусловно, на рынке есть некоторый неудовлетворенный спрос и на качественные поселки класса «комфорт» и даже эконом-класса. Однако успешная и финансово выгодная реализация такого проекта возможна только при выполнении следующих условий:

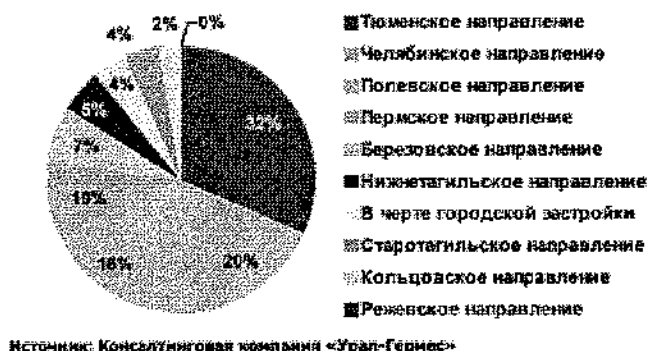
- удачное расположение поселка вблизи города, желательно рядом или на территории какого-либо населенного пункта с объектами социальной и коммерческой инфраструктуры первой необходимости;
- наличие качественной и, желательно, оригинальной концепции с ее адаптацией к существующим потребностям покупателей, а также бизнес-плана, оптимизированных под современные рыночные условия и требования потребителей;
- интересный архитектурный проект с разноформатным предложением;
- наличие финансовых ресурсов у девелопера для реализации проекта (не только на покупку участка и подвод коммуникаций, но и на разработку качественной концепции и проекта, брендинг, рекламу и начальную стадию строительства);

• реализация современной стратегии рекламы и продаж (трейдинг (обмен городской недвижимостью на загородную), рассрочка, специальные предложения от банков и т.д.). Эти условия достигаются при слаженном взаимодействии целой группы участников проекта – девелопера, инвесторов, консультанта, проектировщика, агентства недвижимости, подрядчиков. То есть, помимо финансовых ресурсов, такой проект в текущих условиях требует и принципиально нового уровня и подхода к управлению проектом. Большинство же участников рынка коттеджных поселков Екатеринбурга сложно отнести к таким профессиональным девелоперским компаниям (главный лозунг их работы – «сделай сам»), способным обеспечить такое эффективное взаимодействие и управление.

#### Структура рынка коттеджных поселков Екатеринбурга

По местам дислокации организованные коттеджные поселки тяготеют к оживленным транспортным магистралям. На рис. представлено распределение коттеджных поселков Екатеринбурга по различным направлениям.

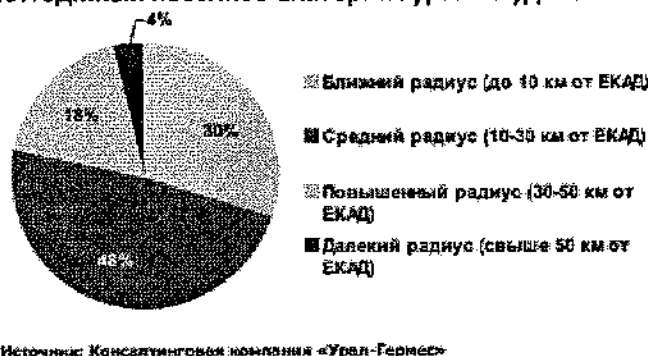
**Рисунок 10. Распределение коттеджных поселков Екатеринбурга по направлению, %**



Из рисунка видно, что наибольшее количество организованных коттеджных поселков на I квартал 2018 года, как и последние несколько лет, сосредоточено по Тюменскому направлению от Екатеринбурга (≈32%), что связано, прежде всего, с наличием большого количества свободных земель (преимущественно сельскохозяйственного назначения), расположенных на этой территории, являющихся пригодными для строительства. Также большая доля коттеджных поселков приходится на Челябинское (≈20%), Полевское (≈16%) и Пермское направление (≈10%). Указанная структура является достаточно устойчивой, изменения ее носят незначительный характер – например, два года назад доли наиболее популярных направлений выглядели следующим образом: Тюменское (≈31%), Челябинское (≈18%), Полевское (≈17%) и Пермское направление (≈10%). Окончание строительства ЕКАД в перспективе может несколько изменить эту структуру, повысив привлекательность поселков, расположенных по Челябинскому и Полевскому направлениям.

Удаление коттеджного поселка от города является одной из важных маркетинговых характеристик, влияющих на его привлекательность в глазах потребителей. На рис. представлена сегментация коттеджных поселков по удалению от ЕКАД.

**Рисунок 11. Сегментация коттеджных поселков Екатеринбурга по удалению от ЕКАД %**



Из рисунка видно, что на I квартал 2018 года наибольшее количество организованных коттеджных поселков 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.

#### Тенденции рынка и перспективы его развития в 2018 году

На рынке коттеджных поселков Екатеринбурга по-прежнему пользуется большой популярностью предложение земли без подряда на строительство. При этом также сохраняется неудовлетворенный спрос и на концептуальные коттеджные поселки с наилучшим соотношением показателя цена-качество.

По нашему прогнозу, рынок загородной недвижимости Екатеринбурга в силу ряда причин, изложенных выше, в 2018 году не станет по-настоящему массовым. Позитивные изменения экономической ситуации в России идут очень медленно, и на их осмысление населению требуется время. Доминирующей тенденцией рынка останется стагнация, наблюдающаяся на фоне концептуальной бедности и управленческой безынициативности девелоперов. Некоторое оживление рынка для качественных объектов может быть связано с понижением ставки по ипотечным кредитам. Среди прочих текущих тенденций развития рынка можно отметить:

- повышение конкуренции (особенно среди поселков, предлагающих к продаже земельные участки без подряда на строительство);
- пересмотр стратегий освоения ряда коттеджных поселков, расположенных вблизи Екатеринбурга в пользу малоэтажного многоквартирного жилья;
- уменьшение средней площади домов и площади участков, предлагающихся к продаже;
- развитие дачных поселков, с размером земельных участков в 6-8 соток;
- повышение уровня значимости репутационных характеристик застройщика и роли управляющих компаний;
- поиск девелоперами экономичных концептуальных и маркетинговых способов выделиться среди объектов-конкурентов и привлечь к себе покупателей;
- расширение географии застройки коттеджных поселков, развитие мультиформатных проектов загородных поселков, имеющих пониженные диверсифицированные риски;
- развитие в успешных коттеджных поселках новых очередях строительства (где есть возможность);
- улучшение транспортной доступности некоторых коттеджных поселков, связанное со строительством ЕКАД и др.

Еще раз хотим подчеркнуть, что не следует недооценивать субъективных возможностей самих девелоперов, связанных с увеличением уровня конкурентоспособности своих коттеджных поселков. Как правило, связаны они с реконцепцией уже существующего поселка или с разработкой оригинальной концепции нового. Именно в кризис данные разработки интенсифицируются. Спокойная обстановка на рынке дает возможность детально и качественно подготовить оригинальную концепцию коттеджного поселка с элементами уникальности и на стадии будущего оживления рынка (еще более эффективно на стадии стагнации) представить ее потребителям, сильно потеснив всех конкурентов.

## 4.6. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА<sup>11</sup>

### Динамика развития рынка торговых центров Екатеринбурга

Как мы и прогнозировали в предыдущем нашем обзоре, в 2017 году в Екатеринбурге не было открыто ни одного торгового центра, тогда как в 2016 году было введено в строй сразу четыре ТЦ. По-прежнему на

<sup>11</sup> Источник:

[http://www.uralgermes.ru/files/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%88%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/Malls\\_II\\_2017.pdf](http://www.uralgermes.ru/files/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%88%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0/Malls_II_2017.pdf)

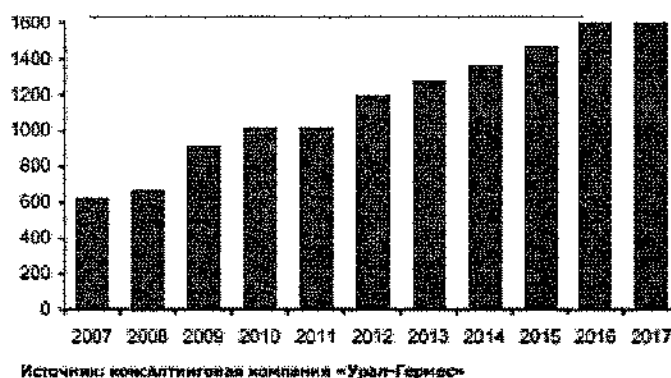


завершающей стадии строительства находится мебельно-интерьерный торговый центр «Astroom» – сроки ввода в эксплуатацию этого объекта из-за недостатка финансирования и ошибок в концепции и управлении проектом неоднократно переносились. Среди крупных торговых объектов, не относящихся к формату торгового центра, но открывшихся в городе в 2017 году, можно отметить гипермаркет «ОКЕЙ», расположенный недалеко от ТЦ «Дирижабль». Несмотря на отсутствие новых торговых центров, в 2017 году в Екатеринбурге произошел ряд важных событий, которые в будущем будут оказывать влияние на рынок. Среди этих событий можно выделить:

- начало строительства первого полноценного аутлет-центра вблизи пересечения Полевского тракта и ЕКАД (сегодня в Екатеринбурге существуют объекты, использующие только отдельные элементы этого формата);
- активная подготовка участка и озвучивание планов начала строительства крупного ТПУ в районе пересечения улиц Белинского и Шварца на весну 2018 года (основу ТПУ составит торговый центр);
- перепрофилирование второй очереди бывшего ТЦ «Сибирский тракт» во вторую очередь мебельного торгового центра «Гулливер» (этот торговый центр стал самым крупным мебельным центром в регионе).

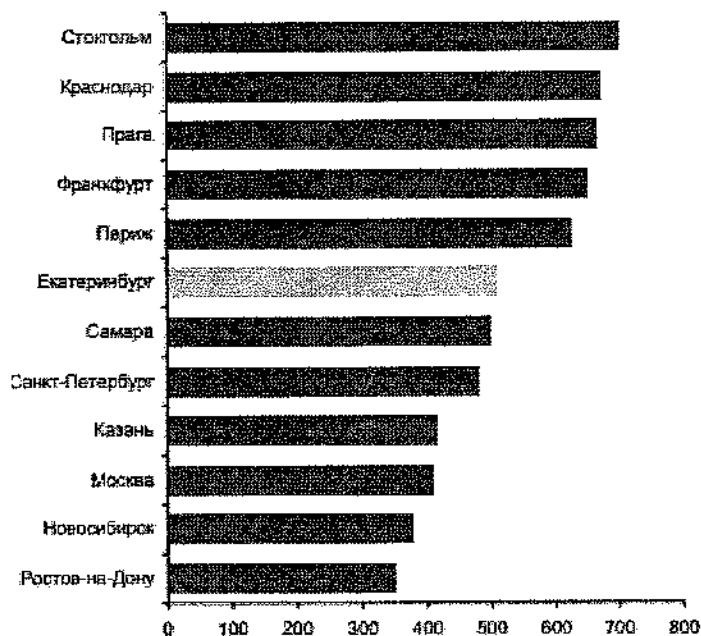
На рис. представлена динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2017 гг.

**Рисунок 12. Динамика изменения площадей торговых центров (ГВА) в Екатеринбурге в 2007-2017 гг., тыс. кв. м**



Из рис. видно, что рынок торговых центров Екатеринбурга в 2017 году впервые за последние 7 лет не увеличился количественно. При этом замедление темпов роста рынка наблюдалось уже в последние 3-4 года. Ключевым фактором, влияющим на такое развитие ситуации является кризис российской экономики, вызвавший девальвацию рубля, дефицит источников финансирования девелоперских проектов, снижение реальных доходов населения. Фактором второго уровня значимости является имеющаяся сегодня насыщенность торговыми центрами Екатеринбурга. Нужно отметить, что, несмотря на не очень активно развитие в последние годы, рынок торговых центров в столице Урала 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) – см. рис. 2. 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).

**Рисунок 13. Обеспеченность городов России и Европы качественными торговыми площадями (GLA) торговых центров, кв. м на 1000 жителей**



Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

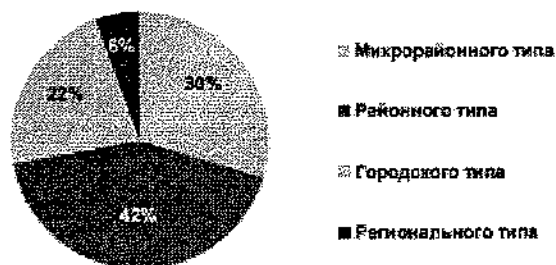
Однако, несмотря на общий высокий уровень обеспеченности торговыми площадями населения Екатеринбурга, в городе остаются перспективными для развития отдельные сегменты рынка торговых центров:

- 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 с момента нашего прошлого обзора, ввиду отсутствия новых объектов, не претерпела изменений (см. рис. 3).

**Рисунок 14. Сегментация торговых центров Екатеринбурга по зоне охвата (в % от общего количества ТЦ)**



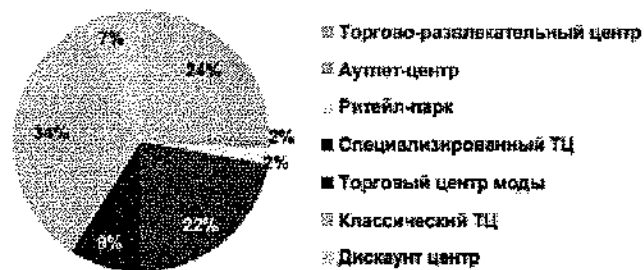
Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рисунка видно, что на конец 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). Сегмент крупных торговых центров городского и регионального типа в ближайшие 2 года в Екатеринбурге пополняться не будет. Создание таких объектов связано с большим необходимым объемом инвестиций, доступность которых для девелоперов в кризис существенно снизилась. Наиболее реальным к осуществлению крупным девелоперским проектом в области торговой недвижимости является создания транспортно-пересадочного узла с автовокзалом и крупным торгово-развлекательным центром, расположенного вблизи пересечения ул. Белинского и ул. Шварца

(девелопером проекта является «Общество Малышева 73», имеющее опыт создания крупных торговых центров).

На рис. представлена структура рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции.

**Рисунок 15. Сегментация количества торговых центров Екатеринбурга по типу концепции (в % от общего количества ТЦ)**



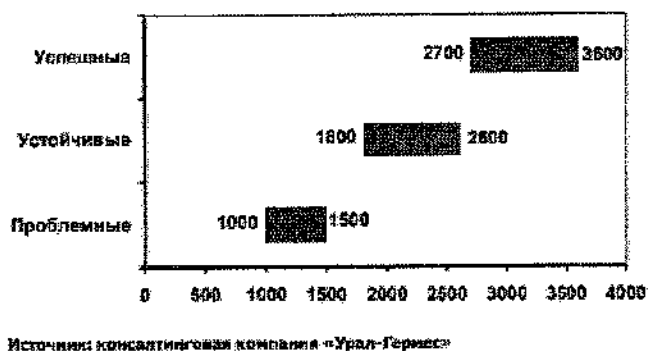
Источник: консалтинговая компания «Урал-Гермес»

Из рис. видно, что наиболее развитыми сегментами рынка торговых центров Екатеринбурга по типу концепции являются классические торговые центры ( $\approx 34\%$ ), торгово-развлекательные центры ( $\approx 24\%$ ) и специализированные торговые центры ( $\approx 22\%$ ). 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. Арендные ставки, доля вакантных площадей в 2017 году на рынке торговых центров Екатеринбурга арендные ставки оставались достаточно стабильными. На 2018 год мы прогнозируем некоторый рост арендных ставок, связанный, главным образом, с отсутствием ввода новых торговых центров и снижением уровня вакантных площадей. По-прежнему одной из основных тенденций на рынке является массовый переход арендаторов в расчете 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%). На рис. Ниже 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.

**Рисунок 16. Диапазоны средних ставок аренды в торговых центрах выделенных групп на 30.06.2016 г., руб./кв. м/мес. (включая НДС)**



Концептуальные тенденции развития рынка. Прогноз на 2018 год В 2017 году на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга действовали, как концептуальные тенденции прошлых лет, так и новые, появившиеся под воздействием изменяющихся потребностей населения и ухудшающейся экономической ситуации в стране. Таким образом, на сегодняшний день перечень тенденций составляют:

- геймификация процесса посещения торговых центров (например, размещение в ТЦ баркодов, селфи-боксов, аппаратов создания персонажей для детей, игровых аппаратов, интерактивных зон и пространств и т.д.);
- в магазинах наблюдается снижение глубины скидок, а покупатели при выборе торгового объекта все большее внимание начинают уделять его удобству, широте ассортимента и качеству предлагаемых товаров (постепенный возврат к докризисной модели потребления);
- основной целью ТРЦ становится сформировать клиентские впечатления или уникальный потребительский опыт, что оказывает прямое влияние на лояльность посетителей к объекту;
- благодаря активно развивающимся современным технологиям и big data (анализ крупных массивов данных) персонализация предложения приходит на смену стандартным рекламных технологиям продвижения, на рынке ТЦ происходит построение интегрированных моделей взаимодействия с клиентами;
- усиление дифференциации ТЦ по качественным признакам с выделением лучших, ротация арендаторов из менее успешных объектов в более успешные, коррекция арендуемых площадей;
- повышение роли общепита в привлечении покупателей в ТЦ, увеличение разнообразия и появление новых концепций общепита (в т.ч., фудтраки и фудпарки);
- заполнение пустующих площадей в ТЦ краткосрочными мобильными торговыми форматами (ярмарки, выставки, pop-up магазины дизайнеров, мини-форматы развлекательных услуг и др.);
- поиск новых форматов для привлечения посетителей на базе образовательных и культурных элементов (библиотеки, выставки, музеи, коворкинги, обучающие мастер-классы и др.);
- повышение значимости и дифференциация развлекательной составляющей в ТЦ на базе проводимых реконцепций;
- усиление концептуализации, роли маркетинговых технологий, специализации и брендинга торговых центров;
- технологии реконцепции (в т.ч. частичной) в условиях кризиса становятся главными направлениями совершенствования ТЦ на рынке;
- использование информационных и интерактивных технологий работы с покупателями и посетителями ТЦ, включая активное развитие средств SMM (social medial marketing), технологий онлайн-торговли;
- повышение в условиях кризиса роли управляющих компаний и современных технологий управления и др.

Отдельно стоит остановиться на реконцепции торговых центров. Это направление развития объектов в последние годы в условиях недоступности недорогих инвестиций становится основным на рынке. Управляющие компании ТЦ Екатеринбурга уже осознали необходимость проведения реконцепции, в том числе, оперативной частичной. Например, частичную реконцепцию с обновлением развлекательной составляющей и фудкорта, дизайна экстерьера и интерьера проводит вполне благополучная ТЦ «Мега».

Запланировано обновление в мебельном ТЦ «ЭМА» (расширение площадей до 45 тыс. кв. м за счет нового строительства) и на рыночном комплексе «Омега» и др. При этом их типичной ошибкой являются попытки проведения реконцепции самостоятельно, без помощи профессиональных консультантов. Неправильно выполненной реконцепцией часто можно навредить объекту, снизив его востребованность у населения и общую капитализацию. Примеры таким торговых центров в городе уже имеются. В 2018 году, по нашему мнению, количественно рынок торговых центров Екатеринбурга не будет существенно развиваться (ожидается открытие только ТЦ «Astroom»). При этом качественные изменения рынка возможны – они будут происходить в разрезе тенденций, обозначенных выше.

#### Анализ цен предложений

##### Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в мае-июне 2018 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 май-июнь 2018 год. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

**Таблица 24. Анализ цены предложений по продаже**

| № п/п            | Местоположение   | Источник информации   | Площадь помещения, кв.м | Цена за объект, руб. | Цена за кв.м, руб. |
|------------------|--|---|-------------------------|----------------------|--------------------|
| 1                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107      | <a href="https://kn.e1.ru/view/38542901/">https://kn.e1.ru/view/38542901/</a> | 1 127                   | 35 000 000           | 31 070             |
| 2                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31     | <a href="https://kn.e1.ru/view/40321681/">https://kn.e1.ru/view/40321681/</a> | 1 335                   | 53 420 000           | 40 015             |
| 3                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Малышева, д. 135а         | <a href="https://kn.e1.ru/view/40581401/">https://kn.e1.ru/view/40581401/</a> | 498                     | 31 500 000           | 63 253             |
| 4                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Изоплитная, д. 23а        | <a href="https://kn.e1.ru/view/36344211/">https://kn.e1.ru/view/36344211/</a> | 457                     | 10 600 000           | 23 195             |
| 5                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Тагарина, д. 28           | <a href="https://kn.e1.ru/view/40741601/">https://kn.e1.ru/view/40741601/</a> | 3 045                   | 37 000 000           | 12 151             |
| 6                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7         | <a href="https://kn.e1.ru/view/40397051/">https://kn.e1.ru/view/40397051/</a> | 1 081                   | 28 000 000           | 25 902             |
| 7                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40          | <a href="https://kn.e1.ru/view/40291071/">https://kn.e1.ru/view/40291071/</a> | 1 150                   | 29 000 000           | 25 217             |
| 8                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3 | <a href="https://kn.e1.ru/view/40582311/">https://kn.e1.ru/view/40582311/</a> | 994                     | 40 000 000           | 40 254             |
| 9                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Вилонова, д. 45           | <a href="https://kn.e1.ru/view/40493621/">https://kn.e1.ru/view/40493621/</a> | 998                     | 25 000 000           | 25 050             |
| 10               | Екатеринбург, Кировский район, ул. Уральская, д. 1           | <a href="https://kn.e1.ru/view/36259651/">https://kn.e1.ru/view/36259651/</a> | 2 000                   | 29 000 000           | 14 500             |
| Нижняя граница   |  |   |                         |                      | 12 151             |
| Верхняя граница  |  |   |                         |                      | 63 253             |
| Среднее значение |  |   |                         |                      | 30 061             |

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения в г. Екатеринбурге варьируется от 12 151 до 63 253 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 30 061 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 мае-июне 2018 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 май-июнь 2018 год. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 25. Анализ арендных ставок

| № п/п            | Местоположение  | Источник информации   | Площадь помещения, кв.м | Цена за мес. руб. | Цена за кв.м/мес. руб. |
|------------------|---|---|-------------------------|-------------------|------------------------|
| 1                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 49    | <a href="https://kn.e1.ru/view/39298321/">https://kn.e1.ru/view/39298321/</a>   | 1100                    | 495 000           | 450                    |
| 2                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Уральская, д. 3        | <a href="https://kn.e1.ru/view/40489881/">https://kn.e1.ru/view/40489881/</a>   | 152                     | 60 040            | 395                    |
| 3                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Комсомольская, д. 73   | <a href="https://kn.e1.ru/view/39299181/">https://kn.e1.ru/view/39299181/</a>   | 280                     | 112 000           | 400                    |
| 4                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31с | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30177105-78.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30177105-78.htm</a> | 1335                    | 534 000           | 400                    |
| 5                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Сыромолотова, д. 14    | <a href="https://kn.e1.ru/view/40625991/">https://kn.e1.ru/view/40625991/</a>   | 70                      | 60 000            | 857                    |
| 6                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31с | <a href="https://kn.e1.ru/view/40329341/">https://kn.e1.ru/view/40329341/</a>   | 1335                    | 534 000           | 400                    |
| 7                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Краснодарская, д. 9а   | <a href="https://kn.e1.ru/view/40145191/">https://kn.e1.ru/view/40145191/</a>   | 500                     | 140 000           | 280                    |
| 8                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Омская, д. 115         | <a href="https://kn.e1.ru/view/40326441/">https://kn.e1.ru/view/40326441/</a>   | 200                     | 70 000            | 350                    |
| 9                | Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 1     | <a href="https://kn.e1.ru/view/40342271/">https://kn.e1.ru/view/40342271/</a>   | 248,7                   | 150 000           | 603                    |
| 10               | Екатеринбург, Кировский район, ул. Новгородцевой, д. 13б  | <a href="https://kn.e1.ru/view/40717841/">https://kn.e1.ru/view/40717841/</a>   | 171,1                   | 51 330            | 300                    |
| 11               | Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 49    | <a href="https://kn.e1.ru/view/39299181/">https://kn.e1.ru/view/39299181/</a>   | 1214                    | 303 500           | 250                    |
| 12               | Екатеринбург, Кировский район, ул. Мурзинская 35          | <a href="http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30177105-78.htm">http://upn.ru/realty_commercials_rent_info/30177105-78.htm</a> | 1050                    | 294 000           | 280                    |
| Нижняя граница   |   |   |                         |                   | 250                    |
| Верхняя граница  |   |   |                         |                   | 857                    |
| Среднее значение |   |   |                         |                   | 414                    |

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 857 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 414 руб. /кв. м в месяц.

**Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки**

Таблица 26. 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 мае-июне 2018 года, руб./кв.м и руб./кв.м в месяц | Диапазон цены аренды зданий торгового-офисного и свободного назначения в мае-июне 2018 г. в Кировском районе по данным сайта <a href="http://www.kn.e1.ru">www.kn.e1.ru</a> составила от 250 руб./кв. м до 857 руб./кв.м в месяц.<br>Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгового-офисного и свободного назначения в мае-июне 2018 г. в Кировском районе по данным сайта <a href="http://www.kn.e1.ru">www.kn.e1.ru</a> составила от 12 151 до 63 253 руб./кв. м. |

#### 4.7. 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 проводили 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 27. 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     | -                           | +                | -                  | +                                   |
| <b>Итого</b>                   | <b>1,0</b>                  | <b>3,0</b>       | <b>2,0</b>         | <b>6,0</b>                          |

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 28. 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 | -                   | -               | +                 | +                  |
| <b>Итого:</b>              | <b>1,0</b>          | <b>2,0</b>      | <b>4,0</b>        | <b>5,0</b>         |

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:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- (c) 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:

- (a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (c) 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 доходы 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 собирает 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 отдельного 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 расчетов 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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 предположении, 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 оферт) 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 оферт);
- 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 оферты), 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 расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценнообразующим 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.

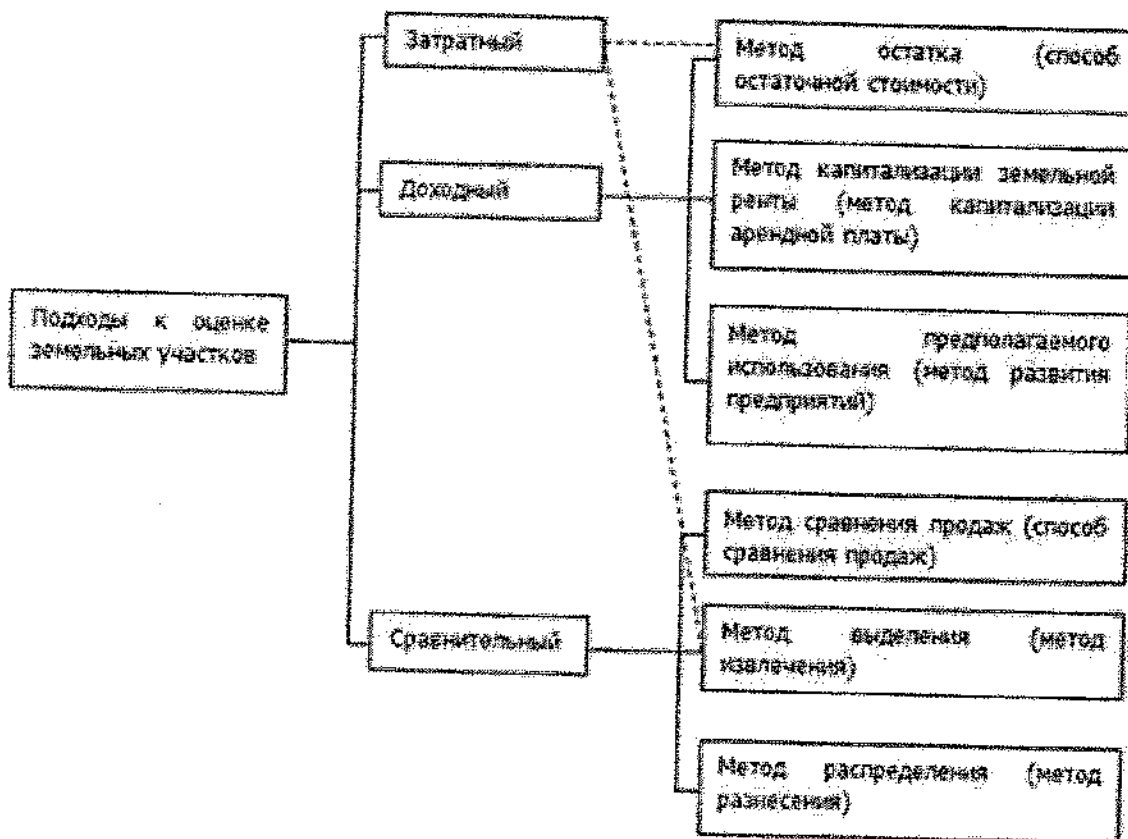
### 6.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 17. 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 единичными 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 29. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок**

| Подход к оценке      | Наименование                                 | Описание  | Выбор метода   |
|----------------------|--|---|--|
| Сравнительный подход | Метод сравнения продаж                       | <b>Определение стоимости:</b><br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков.<br><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br>Аналогично вышеупомянутому.  | Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже.  |
|                      | Метод выделения                              | <b>Определение стоимости:</b><br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.<br><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br>С учетом вышеупомянутой последовательности.  | Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.  |
|                      | Метод распределения                          | <b>Определение стоимости:</b><br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.<br><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br>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) | <b>Определение стоимости:</b><br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.<br><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br>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><b>Определение стоимости:</b><br/>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><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br/>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><b>Определение стоимости:</b><br/>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b><br/>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 30. Значения корректировки на торг

| Населенный пункт      | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                       | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         | Продажа           |
| <b>Крупные города</b> |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Воронеж               | 6-9<br>(7,5) | 7-10<br>(8,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 7-9<br>(8)                | 11-14<br>(12,5) | 9-13<br>(11)      |
| Екатеринбург          | 5-7<br>(6)   | 6-11<br>(8,5) | 7-9<br>(8)   | 9-12<br>(10,5) | 6-9<br>(7,5) | 8-12<br>(10)   | 8-9<br>(8,5)              | 11-13<br>(12)   | 10-14<br>(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 Л.А. (стр. 133).

Таблица 31. 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 расположен в административном районе Чкаловский, объект аналог №2 расположен в Кировском районе, объект аналог №3 расположен в Железнодорожном административном районе. Поскольку объекты аналоги № 1,3 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.

**Таблица 32. Расчет корректировки на Чкаловский район**

| Характеристика                              | Объект №1   | Объект №2   |
|---|---|---|
| Источник информации                         | <a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/27173-2564.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/27173-2564.htm</a> | <a href="http://upn.ru/realty_land_sale_info/20081989-2174.htm">http://upn.ru/realty_land_sale_info/20081989-2174.htm</a> |
| 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 для объекта аналога №1 составила (-7%).

**Таблица 33. Расчет корректировки на Железнодорожный район**

| Характеристика                              | Объект №1   | Объект №2   |
|---|---|---|
| Источник информации                         | <a href="https://land.e1.ru/view/16938331/">https://land.e1.ru/view/16938331/</a> | <a href="https://land.e1.ru/view/17892471/">https://land.e1.ru/view/17892471/</a> |
| Местоположение объекта                      | Екатеринбург, Кировский район, Шарташ   | Екатеринбург, Железнодорожный район, перекрестке улиц Северных радистов/Байдукова |
| Назначение                                  | Земельный участок   | Земельный участок   |
| Передаваемое право                          | Собственность   | Собственность   |
| Стоимость, руб.                             | 6 900 000   | 6 900 000   |
| Площадь, кв.м                               | 1600  | 1 700   |
| Стоимость 1 кв.м, руб.                      | 4 313   | 4 059   |
| Категория земель, разрешенное использование | Земли населённых пунктов, ИЖС   | Земли населённых пунктов, ИЖС   |
| Наличие коммуникаций                        | Рядом   | Рядом   |
| Величина поправки                           |   | -6,25%  |
| Величина поправки (округленно), %           |   | -6,00%  |

Источник: Данные открытых источников, расчеты оценщика

Корректировка для объекта аналога №3 составила (-6%).

**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 позицию<sup>12</sup>».

#### **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, 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;




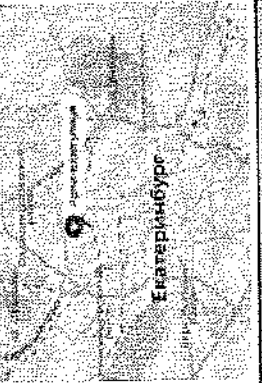
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

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

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



**Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка**

| Показатель                              | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации                     |   | <a href="https://land.e1.ru/view/13122903/">https://land.e1.ru/view/13122903/</a>                             | <a href="http://ipn.ru/realty_land_sale_inf/30269515-1408.htm">http://ipn.ru/realty_land_sale_inf/30269515-1408.htm</a> | <a href="https://kosrealty.ru/ekaterinburg/uchastok/328103">https://kosrealty.ru/ekaterinburg/uchastok/328103</a> |
| 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, Железнодорожный район, ул. Артинская-Подгорная   |
| Административный район                  | Кировский   | Чкаловский  | Кировский   | Железнодорожный   |
| Микрорайон                              | Шарташ  |   | ЖБИ   |   |
| Общая площадь, кв.м                     | 3 203   | 1 855   | 5 100   | 2 000   |
| 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 коммерческую застройку (торговый центр, административное здание, жилые апартаменты, гостиницу)                |
| Характеристика окружения местоположение | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения)   | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения) | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения)           | Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой (здания жилого, административного назначения)     |

| Показатель                              | Аналог 1                                | Аналог 2  | Аналог 3                                     |
|---|---|---|--|
| Коммуникации                            | Асфальтовая дорога, электричество, вода | Асфальтовая дорога, электричество, коммуникации рядом | Асфальтовая дорога, коммуникации центральные |
| Наличие строений                        | Нет                                     | Нет   | Нет  |
| Фотографии объектов аналогов            | Нет                                     | Нет   | Нет  |
| Транспортная доступность                | Хорошая                                 | Хорошая   | Хорошая                                      |
| Рельеф                                  | Ровный                                  | Ровный  | Ровный                                       |
| Стоимость с учетом НДС, руб.            | 7 900 000                               | 29 000 000  | 8 000 000                                    |
| Корректировка на наличие строений       | 0                                       | 0   | 0  |
| Скорректированная стоимость             | 7 900 000                               | 29 000 000  | 8 000 000                                    |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м    | 4 258,76                                | 5 686,27  | 4 000,00                                     |
| Источник                                | land.e1.ru                              | upn.ru  | rosreal.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  | 3 520,00                                     |
| 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                                | 5 003,92  | 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                                | 5 003,92  | 3 520,00                                     |

| Показатель                                      | Объект оценки | Аналог 1                 |                          | Аналог 2                 |                          | Аналог 3                 |                          |
|---|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |               | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Рыночные условия                                |               |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Корректировка на рыночные условия               |               | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 3 747,71                 | 5 003,92                 | 3 520,00                 | 3 520,00                 |                          |                          |
| <b>Вторая группа поправок</b>                   |               |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Корректировка на площадь                        | 0,3203        | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 0,1855                   | 0,51                     | 0,2                      | 0,2                      |                          |                          |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 3 747,71                 | 5 003,92                 | 3 520,00                 | 3 520,00                 |                          |                          |
| Административный район                          | Кировский     | Чкаловский               | Кировский                | Железнодорожный          |                          |                          |                          |
| Корректировка на территориальное местоположение |               | 7,00%                    | 0,00%                    | 6,00%                    | 6,00%                    |                          |                          |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 4 010,05                 | 5 003,92                 | 3 731,20                 | 3 731,20                 |                          |                          |
| Корректировка на локальное местоположение       |               | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |                          |                          |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 4 010,05                 | 5 003,92                 | 3 731,20                 | 3 731,20                 |                          |                          |
| Корректировка на рельеф                         |               | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |                          |                          |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 4 010,05                 | 5 003,92                 | 3 731,20                 | 3 731,20                 |                          |                          |
| Корректировка на наличие коммуникаций           |               | 12%                      | 12%                      | 22%                      | 22%                      |                          |                          |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.        |               | 4 491,25                 | 5 000,00                 | 4 552,06                 | 4 552,06                 |                          |                          |
| Количество корректировок                        |               | 3                        | 2                        | 3                        | 3                        |                          |                          |
| Удельный вес объекта                            |               | 0,313                    | 0,375                    | 0,313                    | 0,313                    |                          |                          |



| Показатель  | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|----------|----------|----------|
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. |               | 1 404    | 1 875    | 1 423    |
| Коэффициент вариации  | 4,84%         |          |          |          |

|  |            |
|--|------------|
| Скорректированная стоимость земельного участка в краткосрочной аренде, за 1 кв.м, руб. | 4 701      |
| Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.                  | 15 057 303 |
| Справедливая стоимость права аренды земельного участка без НДС (округленно), руб.      | 12 760 000 |

Источник: 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

$\bar{X}$  - искомый показатель,

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение,

$X$  - средняя величина.

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

Значение коэффициента вариации ниже 10% (4,84%). 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 объёма 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 № 102, январь 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

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 2018 г. в уровень цен на июнь 2018 г.;

$К_{ПР}$  – 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 35. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
|---|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Здания</b>                             |                                       |                              |
| 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.

Угруппированные 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 превышает 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 № 102, январь 2018 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 36. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2018 г. в уровень цен на 09.06.2018 г.**

| Дата            | Индекс       |
|-----------------|--------------|
| Декабрь 2017 г. | 115,656      |
| Июнь 2018 г.    | 118,157      |
| <b>И</b>        | <b>1,022</b> |

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 102, январь 2018 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 1м<sup>2</sup>, 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 37. 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 ruO3.11.000.0037:

- 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 38. 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 39. 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 в 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                                    |
| <b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания</b> |  |  |
| 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  |
| <b>Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м</b>     |  | <b>5 319</b>                             |
| <b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>     |  |  |
| - на различия в площади/объеме здания   |  | 1,22                                     |
| - на сейсмичность   |  | 1  |
| - индекс пересчета сметных цен  |  | 1,022                                    |
| - 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                                 |  | 1,481              |
| Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м                  |  | 7 879              |
| Количество единиц измерения, куб.м   |  | 14 879             |
| Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается  |  | 117 231 276        |
| Коэффициент прибыли предпринимателя  |  | 1                  |
| <b>Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.</b> |  | <b>117 231 276</b> |

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 определяют 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 ( $I_{\phi}$ ) 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.<sup>13</sup>

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

**Таблица 40. 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 41. 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          | 20%        | 2,62%                   |
| 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          |            | 15,25%                  |
| <b>Физический износ</b>                     |                    |               |                |            | <b>23,70%</b>           |

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 № 24, составило 30 061 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 42. 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 |
|---|------------|---|---------------------------|---|
| г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а | 2009       | 117 231 276   | 23,70%                    | 89 441 806  |

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила 89 441 806 руб. с учетом НДС, стоимость права аренды земельного участка составила 15 057 303 руб. с учетом НДС. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: 89 441 806 + 15 057 303 = **104 499 109 руб.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 3 271,20 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: (104 499 109/ 3 271,20) = 31 945 руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

$$И вн. = (1 - Ср./Сзам.) \times 100\%,$$

Где *Ивн.* – внешний износ;



**С р.** – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица № 24) + скидка на торг (-11%), рассчитанная в сравнительном подходе:  $30\,061 \times 0,89 = 26\,754$  руб./кв.м);

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 26\,754/31\,945) \times 100\% = 16,25 \%$$

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА**

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

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

$ЗЗ_{\text{сст}}$  – 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 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу**

| Наименование объекта                         | Дата ввода | Затраты на замещение с НДС, руб. | Износ физического износа, % | Износ функциональный, % | Износ внешний, % | Износ совокупный, % | Рыночная стоимость объекта по затратному подходу с НДС без учета з/у, 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. Одыжа, д.4-а | 2009       | 117 231 276                      | 23,70%                      | 0%                      | 16,25%           | 36%                 | 74 907 186   | 15 057 303   | 89 964 489  | 76 241 092   |

### **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 м<sup>2</sup> 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.



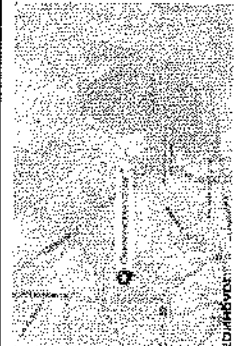
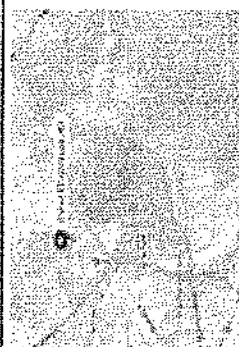
#### ***Выбор сопоставимых объектов***

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 44. Объекты-аналоги<sup>14</sup>

| Характеристика                                   | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|--|---|---|
| Источник информации                              | Заказчик  | <a href="https://kn.e1.ru/view/38542901/">https://kn.e1.ru/view/38542901/</a>      | <a href="https://kn.e1.ru/view/38495531/">https://kn.e1.ru/view/38495531/</a>     | <a href="https://kn.e1.ru/view/35233591/">https://kn.e1.ru/view/35233591/</a>     |
| 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 элементов 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   |

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

| Характеристика  | 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                            | Актуально на дату оценки                            |
| Стоимость объекта с земельным участком с учетом НДС, руб. | 35 000 000,00   | 32 000 000,00                                       | 29 000 000,00                                       |   |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м. с учетом НДС        | 31 056  | 29 602  | 25 217  |   |

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 45. Значения корректировки на торг**

| Населенный пункт      | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                       | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа        | Аренда                    | Продажа         | Продажа           |
| <b>Крупные города</b> |              |               |              |                |              |                |                           |                 |                   |
| Воронеж               | 6-9<br>(7,5) | 7-10<br>(8,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 7-9<br>(8)                | 11-14<br>(12,5) | 9-13<br>(11)      |
| Екатеринбург          | 5-7<br>(6)   | 6-11<br>(8,5) | 7-9<br>(8)   | 9-12<br>(10,5) | 6-9<br>(7,5) | 8-12<br>(10)   | 8-9<br>(8,5)              | 11-13<br>(12)   | 10-14<br>(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 46. 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 | РСсобств/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 Л.А. (стр. 133), табл. 8.1.1.

**Таблица 47. Средние значения масштабного фактора для низкокласных торгово-офисных объектов**

| Площадь, кв. м | Общая площадь (фактор масштаба) |         |          |       |
|----------------|---------------------------------|---------|----------|-------|
|                | <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 Л.А. (стр. 111), табл. 8.1.2.

**Таблица 48. Средние значения масштабного фактора для низкоклассных торгово-офисных объектов**

| Наименование коэффициента  | Среднее | Доверительный интервал |      |
|--|---------|------------------------|------|
| 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 (-3 500) руб. /кв.м, для объекта аналога №1 составила (-6 500) 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 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки 1,2,3 этажа и мансарды

| Показатель                                       | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации                              |   | <a href="https://kne1.ru/view/38542901/">https://kne1.ru/view/38542901/</a> | <a href="https://kne1.ru/view/40143881/">https://kne1.ru/view/40143881/</a> | <a href="https://kne1.ru/view/40291071/">https://kne1.ru/view/40291071/</a> |
| 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                        | Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40                         |
| 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 элементов 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.             |   | 35 000 000,00   | 32 000 000,00   | 29 000 000,00   |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС       |   | 31 056  | 29 602  | 25 217  |
| Возможность торга                                | Возможен  | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Корректировка на торг                            | -10,50%   | -10,50%   | -10,50%   | -10,50%   |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.          |   | 27 795,03   | 26 493,99   | 22 569,57   |
| Первая группа корректировок                      |   |   |   |   |
| Передаваемые права на земельный участок          | Право краткосрочной аренды  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |

| Показатель                                  | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3  |
|---|--|---|---|
| Корректировка передаваемые права            | -9,75%   | -9,75%  | -9,75%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     | 25 085,77  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| Условия финансирования                      | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  |
| Корректировка на условия финансирования     | 0%   | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     | 25 085,77  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| 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  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| <b>Вторая группа поправок</b>               |  |   |   |
| Тип здания                                  | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание                                 | Отдельно стоящее здание                             |
| Корректировка на тип здания                 | 0%   | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     | 25 085,77  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| 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  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| Площадь: кв.м.                              | 3 235,4  | 1 081   | 1 150   |
| Корректировка на площадь                    | 0%   | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     | 25 085,77  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| Этаж/Этажность                              | 1-3, мансарда  | 1, 2, подвал  | 1, 2  |
| Корректировка на этаж                       | 0%   | 0%  | 0%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     | 25 085,77  | 23 911,54   | 20 369,64   |
| Местоположение                              | Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а | Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107 | Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 |



| Показатель  | Объект оценки        | Аналог 1             | Аналог 2             | Аналог 3             |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Административный район  | Кировский            | Кировский            | Кировский            | Кировский            |
| Корректировка на территориальное местоположение                             |                      | 0%                   | 0%                   | 0%                   |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.                                    |                      | 25 085,77            | 23 911,54            | 20 369,64            |
| 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            | 23 911,54            | 20 369,64            |
| Корректировка технического состояние помещений, уровень отделки, руб.       |                      | -6 500               | -3 500               | -3 500               |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.                                    |                      | 18 585,77            | 20 411,54            | 16 869,64            |
| Количество корректировок  |                      | 3                    | 3                    | 3                    |
| Весовые коэффициенты  |                      | 0,333                | 0,333                | 0,333                |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. |                      | 6 195                | 6804                 | 5623                 |
| Коэффициент Вариации  | 7,77%                |                      |                      |                      |
| Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб. без НДС                            | 18 622               |                      |                      |                      |
| Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.       | 60 250 646           |                      |                      |                      |
| Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.   | 51 059 869           |                      |                      |                      |

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% (7,77%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Таблица 50. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки подвала

| Показатель                                       | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|--|---|---|---|
| Источник информации                              | <a href="https://kne1.ru/view/38542901/">https://kne1.ru/view/38542901/</a>     | <a href="https://kne1.ru/view/40143881/">https://kne1.ru/view/40143881/</a> | <a href="https://kne1.ru/view/40291071/">https://kne1.ru/view/40291071/</a> |
| Местоположение                                   | Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а  | Екатеринбург, Кировский район, ул. Основинская, д. 7                        | Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40                         |
| Административный район                           | Кировский   | Кировский   | Кировский   |
| Микрорайон                                       | Шарташ  | Пионерский  | Шарташ  |
| Локальное местоположение                         | Второстепенная улица  | Второстепенная улица  | Второстепенная улица  |
| Общая площадь, кв.м                              | 35,80   | 1 081,00  | 1 150,00  |
| Площадь земельного участка, кв.м                 | 3 203   | 4 000   | 1 603   |
| Тип здания                                       | Отдельно стоящее здание   | Отдельно стоящее здание   | Отдельно стоящее здание   |
| Тип помещений                                    | Торгово-офисные   | Торгово-офисное   | Торгово-офисное   |
| Этажность  | подвал  | 1, 2  | 1,2   |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ                   | Требуется косметический ремонт  | Требуется косметический ремонт  |
| Материал ограждающих конструкций                 | Кирпич, ж/б   | Кирпич, ж/б   | Кирпич, ж/б   |
| Парковка   | Есть  | Есть  | Есть  |
| Обеспечение инженерными системами                | Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный | Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана                         | Электричество, отопление, телефон, интернет, охрана                         |
| Дата фиксации стоимости                          |   | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Стоимость объекта с учетом НДС, руб.             | 35 000 000  | 32 000 000  | 29 000 000  |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС       | 31 055,90   | 29 602,22   | 25 217,39   |
| Возможность торга                                | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Корректировка на торг                            | -10,50%   | -10,50%   | -10,50%   |

| Показатель                                  | Объект оценки              | Аналог 1                 | Аналог 2                 | Аналог 3                 |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     |                            | 27 795,03                | 26 493,99                | 22 569,57                |
| <b>Первая группа корректировок</b>          |                            |                          |                          |                          |
| Передаваемые права на земельный участок     | Права краткосрочной аренды |                          |                          |                          |
| Корректировка передаваемые права            |                            | -9,75%                   | -9,75%                   | -9,75%                   |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     |                            | 25 085,77                | 23 911,54                | 20 369,64                |
| Условия финансирования                      |                            | Рыночные                 | Рыночные                 | Рыночные                 |
| Корректировка на условия финансирования     |                            | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     |                            | 25 085,77                | 23 911,54                | 20 369,64                |
| 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                | 23 911,54                | 20 369,64                |
| <b>Вторая группа поправок</b>               |                            |                          |                          |                          |
| Тип здания                                  | Отдельно стоящее здание    |                          |                          |                          |
| Корректировка на тип здания                 |                            | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание  | Отдельно стоящее здание  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     |                            | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Материал стен и перекрытий                  | Кирпич, ж/б                | 25 085,77                | 23 911,54                | 20 369,64                |
| Корректировка на материал стен и перекрытий |                            | Кирпич, ж/б              | Кирпич, ж/б              | Кирпич, ж/б              |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.     |                            | 25 085,77                | 23 911,54                | 20 369,64                |
| Площадь кв.м.                               | 35,8                       | 1 127                    | 1 081                    | 1 150                    |
| Корректировка на площадь                    |                            | 16%                      | 16%                      | 16%                      |

| Показатель  | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2   | Аналог 3  |
|---|--|---|--|---|
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.                                     | подвал   | 29 099,49<br>1, 2, 3<br>-29,00%                         | 27 737,39<br>1, 2<br>-29,00%                         | 23 628,79<br>1, 2<br>-29,00%                        |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.                                     |  | 20 660,64   | 19 693,54  | 16 776,44   |
| 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 | Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40 |
| Административный район  | Кировский  | Кировский   | Кировский  | Кировский   |
| Корректировка на территориальное местоположение                             |  | 0%  | 0%   | 0%  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.                                     |  | 20 660,64   | 19 693,54  | 16 776,44   |
| 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   | 19 693,54  | 16 776,44   |
| Корректировка технического состояния помещений, уровень отделки, руб.       |  | -6 500  | -3 500   | -3 500  |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.                                     |  | 14 160,64   | 16 193,54  | 13 276,44   |
| Количество корректировок  |  | 5   | 5  | 5   |
| Весовые коэффициенты  |  | 0,333   | 0,333  | 0,333   |
| Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб. |  | 4720  | 5398   | 4425  |
| Коэффициент вариации  | 8,40%  |   |  |   |
| Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС                        | 14 544   |   |  |   |

| Показатель   | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|----------|----------|----------|
| Объект оценки  |          |          |          |
| Площадь объекта оценки, кв. м  |          |          | 35,8     |
| Стоимость подвала объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС |          |          | 520 659  |

Источники: 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 близко 10% (8,40%) 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 51. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу**

| № п/п  | Наименование Объекта оценки   | Площадь Объекта оценки, кв. м | Стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу округленно без учета НДС, руб. |
|--|---|-------------------------------|---|
| 1  | Стоимость 1,2,3 этажа и мансарды по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС | 3 235,40                      | 60 250 646  |
| 2  | Стоимость подвала по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС                | 35,8                          | 520 659   |
| Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб. |   |                               | <b>60 771 305</b>   |
| Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.      |   |                               | <b>51 501 106</b>   |



## 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 статью 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 оферты 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 52. 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<br>(7,5) | 7-10<br>(8,5) | 5-8<br>(6,5) | 9-11<br>(10)   | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 7-9<br>(8)                | 11-14<br>(12,5) | 9-13<br>(11)      |
| Екатеринбург     | 5-7<br>(6)   | 6-11<br>(8,5) | 7-9<br>(8)   | 9-12<br>(10,5) | 6-9<br>(7,5) | 8-12<br>(10)   | 8-9<br>(8,5)              | 11-13<br>(12)   | 10-14<br>(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 не применялась.

**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 Л.А., корректирующие коэффициенты по арендной ставке (стр. 125), табл. 8.2.1.

**Таблица 53. 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  |

Объект оценки и объект аналог №3 находятся в диапазоне >1000 кв.м, поэтому для объекта аналога №3 корректировка не требуется, объекты аналоги №№ 1, 2 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 54. Значения корректировки на этаж расположения**

| Наименование коэффициента  | Арендная ставка |                        |      |
|--|-----------------|------------------------|------|
|  | Среднее         | Доверительный интервал |      |
| <b>Этаж расположения</b>   |                 |                        |      |
| Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже           | 0,86            | 0,85                   | 0,87 |
| <b>Этаж расположения</b>   |                 |                        |      |
| 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 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной.

Полученное значение коэффициента вариации чуть выше 10% (7,93%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

Расчет арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет арендной ставки

| №п/п  | Местоположение  | Характеристики                         | Площадь в кв.м. | Цена предложения руб./кв.м/год | Поправка на площадь | Скорректированная цена предложения руб./кв.м/год | Цена за кв.м/год, без НДС с ЭР |
|---|---|--|-----------------|--------------------------------|---------------------|--|--------------------------------|
| <a href="https://kn.e1.ru/view/40489881/">https://kn.e1.ru/view/40489881/</a>   | Екатеринбург, Кировский район, ул. Уральская, д. 3        | Торгово-офисное помещение              | 152             | 395                            | -12%                | 348  | 4 171                          |
| <a href="https://kn.e1.ru/view/39299181/">https://kn.e1.ru/view/39299181/</a>   | Екатеринбург, Кировский район, ул. Комсомольская, д. 73   | Бизнес-центр, магазин, выставочный зал | 280             | 400                            | -12%                | 352  | 4 224                          |
| <a href="http://ipn.ru/realty_commercial_rent_info/3017710578.htm">http://ipn.ru/realty_commercial_rent_info/3017710578.htm</a> | Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31С | Универсальное помещение                | 1335            | 400                            | 0%                  | 400  | 4 800                          |
| <b>Среднее значение</b>   |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Скидка на торг  |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Расчетная арендная ставка руб./кв.м/год   |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Скидка на подвал  |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Расчетная арендная ставка подвал руб./кв.м/год  |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Скидка на 2, 3 этаж и мансарду  |   |  |                 |                                |                     |  |                                |
| Расчетная арендная ставка первый этаж руб./кв.м/год   |   |  |                 |                                |                     |  |                                |

Источник: Данные Заказчика, расчеты Оценщика

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

**Таблица 56. Расчет средневзвешенной арендной ставки**

| Расположение | Площадь, кв. м | Рыночная арендная ставка | Доля     | Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м/год |
|--------------|----------------|--------------------------|----------|---|
| Подвал       | 35,8           | 2 914                    | 1%       | 32                                      |
| 1 этаж       | 852            | 4 047                    | 26%      | 1 054                                   |
| 2, 3 этаж    | 1657,6         | 3 480                    | 51%      | 1 763                                   |
| Мансарда     | 725,8          | 3 480                    | 22%      | 772                                     |
|              | <b>3 271,2</b> | <b>Итого</b>             | <b>1</b> | <b>3 621</b>                            |

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 3 621 руб./кв.м/год без учета НДС, с эксплуатационными расходами.

Прогноз рыночной ставки аренды для Объекта оценки осуществлен Оценщиком следующим образом: На протяжении прогнозного периода с 01.01.2019 по 31.12.2021 и в постпрогнозном периоде (с 2022г.) Оценщиком предполагается возможность увеличения размера рыночной ставки аренды на уровне темпа роста инфляции в РФ. По данным прогноза Росстата и МЭР темп роста инфляции 2019-2022 гг. принят на уровне 4%.

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 57. Расчет коэффициента недоиспользования**

| Процент недогрузки при сдаче в аренду, %                       | Активный рынок |                           |
|--|----------------|---------------------------|
|  | Среднее        | Дифференциальный интервал |
| 1.1 Бизнес-классовые производственные складские объекты        | 11%            | 10% - 12%                 |
| 1.2 Производственные объекты (заводы, фабрики, склады)         | 15%            | 12% - 14%                 |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, B                                  | 9%             | 8% - 10%                  |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТРЦ  | 9%             | 8% - 10%                  |
| 2.3 Универсальные нежилые помещения (магазины, офисы, объекты) | 10%            | 8% - 11%                  |
| 3.1 Специализированные объекты (гостиницы, рестораны, объекты) | 10%            | 10% - 11%                 |
| 4.1 Квартиры   | 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 — NetOperationIncome (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 58. Расчет переменных расходов**

| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода | Активный рынок |                        |     |
|--|----------------|------------------------|-----|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |     |
| 1.1 Высококласные производственно-складские объекты                | 17%            | 15%                    | 19% |
| 1.2 Низкокласные производственно-складские объекты                 | 15%            | 18%                    | 19% |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В                                      | 18%            | 17%                    | 20% |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТРК  | 16%            | 17%                    | 20% |
| 2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты             | 18%            | 17%                    | 19% |
| 3. Универсальные объекты сельского хозяйственного 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%            | 0%                   | 29% |
| 1.2 Низкокласные производственно-складские объекты                 | 15%            | 10%                  | 25% |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В                                      | 18%            | 0%                   | 26% |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТРК  | 19%            | 13%                  | 30% |
| 2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты             | 15%            | 11%                  | 28% |
| 3.1 Универсальные объекты сельского хозяйственного 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.**

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Где  $R_{on}$  – ставка дисконтирования (включающая: без рискованной 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:

$$R = R_{on} + R_{of} * f$$

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 7,664% на дату определения стоимости 09.06.2018 г. (источник информации- [www.rusbonds.ru](http://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 59. Факторы риска

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| <b>Систематический риск</b>                          |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |   |   |   |   | 1 |   |   |   |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |
| <b>Несистематический риск</b>                        |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |

| Вид и наименование риска                 | Категория риска | 1     | 2  | 3 | 4 | 5  | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |  |
|--|-----------------|-------|----|---|---|----|---|---|---|---|----|--|
| 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                    |                 | 0     | 5  | 2 | 1 | 2  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |  |
| Взвешенный итог                          |                 | 0     | 10 | 6 | 4 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |  |
| Сумма                                    |                 | 30    |    |   |   |    |   |   |   |   |    |  |
| Количество факторов                      |                 | 10    |    |   |   |    |   |   |   |   |    |  |
| Средневзвешенное значение балла          |                 | 3     |    |   |   |    |   |   |   |   |    |  |
| Величина поправки за риск ( 1 балл = 1%) |                 | 3,00% |    |   |   |    |   |   |   |   |    |  |

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  $t_l$  (в месяцах) для данного объекта, по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12.$$

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 7 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для административно-бытовой недвижимости:

$$r_l = 7,664\% \times 7 / 12 = 4,47\%.$$

### 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 60. 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                                 |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |   |   | 1 |   |   |   |   |   |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      |   | 1 |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Специфический риск                                   |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       |   |   |   | 1 |   |   |   |   |   |    |

| Вид и наименование риска                 | Категория риска | 1     | 2 | 3  | 4  | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|-------|---|----|----|---|---|---|---|---|----|
| Ускоренный износ здания                  | статичный       |       |   |    | 1  |   |   |   |   |   |    |
| Неполучение арендных платежей            | динамичный      |       |   | 1  |    |   |   |   |   |   |    |
| Неэффективный менеджмент                 | динамичный      |       | 1 |    |    |   |   |   |   |   |    |
| Криминальные факторы                     | динамичный      |       |   | 1  |    |   |   |   |   |   |    |
| Финансовые проверки                      | динамичный      |       |   | 1  |    |   |   |   |   |   |    |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный      | 0     | 3 | 4  | 3  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Количество наблюдений                    |                 | 0     | 6 | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                          |                 |       |   |    | 1  |   |   |   |   |   |    |
| Сумма                                    |                 | 30    |   |    |    |   |   |   |   |   |    |
| Количество факторов                      |                 | 10    |   |    |    |   |   |   |   |   |    |
| Средневзвешенное значение балла          |                 | 3     |   |    |    |   |   |   |   |   |    |
| Величина поправки за риск ( 1 балл = 1%) |                 | 3,00% |   |    |    |   |   |   |   |   |    |

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объекта оценки составит:

$$7,664\% + 3,00\% + 4,47\% + 3,00\% = 18,13\%.$$

#### 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 7,664% (по данным [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).



Нормативный срок жизни оцениваемых объектов составляет 125 лет. (ЕНАО). Срок экономической жизни составляет 9 лет по данным технической документации

Норма возврата составила:

$$7,664\% / ((1+7,664\%)^{(125-9)} - 1) = 0,0016\%$$

**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., Пономарева А.М., Шегуровой Д.А. ожидаемый темп роста в текущем году (2016г.).

Данные справочника приведены в таблице ниже:

**Таблица 61. 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 Квартиры  | 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 62. Расчет ставки капитализации**

| Наименование  | Ставка дисконтирования (Ron) | Норма возврата (Rof) | Средний ежегодный темп роста (f) | Ставка капитализации (округлено) |
|---|------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А | 18,13%                       | 0,0016%              | 5,30%                            | 12,84%                           |

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.

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:

$ЧОД_{\text{пост}}$  – чистый операционный доход постпрогнозного периода;

$C_{\text{кап}}$  – 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.

В соответствии с Договором аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г. срок 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 устанавливается с 22.09.2005г. по 21.09.2020г. Учитывая, что на данном земельном участке находится объект капитального строительства развлекательный центр, расчет стоимости реверсии осуществлен исходя из предположения, что по истечении срока договор аренды земельного участка будет продлен на типичных аналогичных условиях. Поэтому при расчете стоимости реверсии принят период с 01.01.2022 до 21.09.2035г.

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

**Таблица 63. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методами доходного подхода**

| Показатель  |        | 09.06.2018 | 01.01.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 | 01.01.2022 |
|---|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
|   |        | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 21.09.2035 |
| Цена за кв.м/год, без НДС с ЭР                    |        | 3 621      | 3 766      | 3 917      | 4 074      | 4 236      |
| Темп роста рыночной арендной ставки, %            | 0%     | 0%         | 4%         | 4%         | 4%         | 4%         |
| Арендопригодная площадь для рыночной ставки, кв.м | 3271,2 | 3271,2     | 3271,2     | 3271,2     | 3271,2     | 3271,2     |
| ПВД, руб.   |        | 6 653 351  | 12 286 306 | 12 812 862 | 13 288 868 | 13 858 391 |
| Потери от при сборе ар.платы, %                   |        | 9,0%       | 9,0%       | 9,0%       | 9,0%       | 9,0%       |
| Потери от при сборе ар.платы, руб.                |        | 598 802    | 1 105 768  | 1 153 158  | 1 195 998  | 1 247 255  |
| ДВД, руб.   |        | 6 054 550  | 11 180 538 | 11 659 704 | 12 092 870 | 12 611 136 |
| Операционные расходы, % от ПВД                    |        | 19%        | 19%        | 19%        | 19%        | 19%        |
| Затраты на ремонт                                 |        | 21 262 800 | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Операционные расходы, руб.                        |        | 22 526 937 | 2 334 398  | 2 434 444  | 2 524 885  | 2 633 094  |
| ЧОД, руб.   |        | 16 472 387 | 8 846 140  | 9 225 260  | 9 567 985  | 9 978 042  |
| Ставка дисконтирования, %                         |        | 18,13%     | 18,13%     | 18,13%     | 18,13%     | 18,13%     |
| Период дисконтирования, лет                       |        | 0,562      | 1,00       | 1,00       | 1,00       |            |
| Фактор за период                                  |        | 0,911      | 0,847      | 0,846      | 0,847      |            |
| Множитель к предыдущему периоду                   |        | 0,949      | 0,847      | 0,846      | 0,847      |            |
| Фактор дисконтирования                            |        | 0,949      | 0,804      | 0,679      | 0,575      | 0,575      |
| Текущая приведенная стоимость                     |        | 15 000 517 | 7 491 603  | 7 809 105  | 8 102 918  |            |
| Сумма ДПП   |        |            | 8 403 108  |            |            |            |
| Ставка капитализации, %                           |        |            | 12,84%     |            |            |            |
| Терминальная стоимость реверсии, руб.             |        |            | 77 733 377 |            |            |            |

| Показатель  | 09.06.2018 | 01.01.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 | 01.01.2022 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
|   | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 21.09.2035 |
| Текущая стоимость реверсии, руб.  | 44 724 366 |            |            |            |            |
| Рыночная стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом), руб. | 53 127 474 |            |            |            |            |

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 64. 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 расчетах                                       | 0                                | 50                   | 50              | 1                  | 0,1          | 10              | 0                            | 5                    | 5               |
| <b>Итоговое средневзвешенное значение весового показателя</b>        |                                  |                      |                 | <b>10</b>          | <b>1</b>     | <b>100</b>      | <b>0</b>                     | <b>50</b>            | <b>50</b>       |

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 65. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

| Подходы оценки   | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Весовой коэффициент | Удельный показатель стоимости, руб. |
|--|--|---------------------|-------------------------------------|
| Затратный подход   | 76 241 092                             | 0                   | 0                                   |
| Сравнительный подход   | 51 501 106                             | 0,5                 | 25 750 553                          |
| Доходный подход  | 53 127 474                             | 0,5                 | 26 563 737                          |
| <b>Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС</b> |  |                     | <b>52 314 290</b>                   |

| Подходы оценки   | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Весовой коэффициент | Удельный показатель стоимости, руб. |
|--|--|---------------------|-------------------------------------|
| Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС (округленно) |  |                     | 52 314 000                          |

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 66. 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   | 52 314 000  |
| В том числе: |  |   |
| 2            | Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м  | 39 554 000  |
| 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 | 12 760 000  |
| <b>Итого</b> |  | <b>52 314 000</b>                                     |

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](http://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 ( $\sigma$ )** 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

<sup>15</sup> «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:

- a) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
- b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

# Приложение 1

---

## ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51277-0000230**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «22» ноября 2017г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

|  |  |
|--|--|
| <b>СТРАХОВЩИК</b>  | <b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b><br>Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000<br><small>Нормированный филиал, адрес месторасположения филиала, лицензии</small>  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                      | <b>ООО «АКЦ» Департамент профессиональной оценки»</b><br><small>Лицо, осуществляющее страхование / лицо клиента</small>  |
| <b>ЛИЦО, ответственность которого ЗАСТРАХОВАНА</b>       | <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь<br><b>ООО «АКЦ» Департамент профессиональной оценки»</b><br><small>Лицо, осуществляющее страхование</small><br>Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                | Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении:<br><input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>                                  | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования.<br>Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.  |
| <b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>                                | Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.   |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>                                   | <b>530 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).</b><br><small>Цифрами и прописью</small>   |
| <b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b> | <b>550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.).</b><br><small>Цифрами и прописью</small>   |
| <b>ФРАНШИЗА</b>  | Не установлена.<br><small>Цифрами и прописью</small>   |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>                                  | <b>110 000,00 (Сто десять тысяч руб. 00 коп.).</b><br><small>Цифрами и прописью</small><br>Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «28» ноября 2017г.  |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>                                  | с «01» января 2018г. по «31» декабря 2018г.<br>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.   |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>                             | Приложение №1 Заявление на страхование от «22» ноября 2017г.<br>Приложение №2 Правила страхования.   |
| <b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>                               | «22» ноября 2017г. <span style="margin-left: 100px;">город Москва</span>   |

|                                  |   |                                   |   |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| <b>Страховщик</b>                | <b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>                       | <b>Страхователь</b>               | <b>ООО «АКЦ» Департамент профессиональной оценки»</b> |
| <b>Адрес местонахождения</b>     | 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 | <b>Адрес местонахождения</b>      | 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III        |
| <b>Почтовый адрес:</b>           | 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 | <b>Почтовый адрес:</b>            | 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39                  |
| <b>ИНН</b>                       | 7702263726  | <b>ИНН</b>                        | 7710277867  |
| <b>БИК</b>                       | 044825187   | <b>БИК</b>                        | 044525593   |
| <b>Расчетный счет</b>            | 40701810400060000000                                  | <b>Расчетный счет</b>             | 40802810001990000368                                  |
| <b>Банк</b>                      | ПАО Банк ВТБ г. Москва                                | <b>Банк</b>                       | АО «КАПИТАЛ БАНК» г. Москва                           |
| <b>Кор. счет</b>                 | 30101810200000000187                                  | <b>Кор. счет</b>                  | 30101810200000000893                                  |
| <b>Представитель Страховщика</b> | Морозов А. А.   | <b>Представитель Страхователя</b> | Полков А. А.  |
| <b>На основании</b>              | Доверенности № 04/17 от 20.06.2017г.                  | <b>На основании</b>               | Отста...  |



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**КОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ**

Включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

**РЯБЧЕНЮК**  
**Жанна Николаевна**

Паспорт 45 17 582599, выдан 06.05.2012 г.  
Отделом УФМС России по г.р. Москва по району Басманный

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ**  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**КОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ**

и включен(а) в реестр оценщиков 10.02.2011

за регистрационным № 1064.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Полностью соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации и МСНО-НП «ОПЭО»



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

125285, г. Москва, ул. Ланской 6  
Слобода, д. 26  
+7 (385) 987-18-36  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru  
ИНН 7728178935  
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001672/18**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001672/18 от 12.03.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2018г.) и на основании Заявления на страхование.

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Рябенюк Жанна Николаевна                     |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1     |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 3 000 000 (Три миллиона) рублей              |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 3 000 000 (Три миллиона) рублей              |
| ФРАНШИЗА:                                  | Не установлена                               |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей          |
| ПОРЯДОК ПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:            | Единовременно, безналичным платежом          |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «19» апреля 2018 г. по «18» апреля 2019 г. |

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объемы оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность.

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:  
1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»;  
2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представительство страховой компании  
на территории Московской области №80/18 от 25.01.2018г.

Страхователь:  
Рябенюк Жанна Николаевна

(Подпись Е.Ю.)  
12.03.2018г.

(Подпись Ж.Н.)  
12.03.2018г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПОВЕДЕНИИ

III К. 1388021

Диплом вручен **Рябенюк**

**Нанне Николаевна**

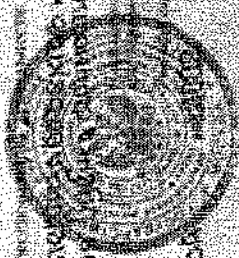
г. Москва от 12 ноября 2016 г. 28 ноября 2012

за проявление исключительного профессионализма и мастерства в выполнении поручения по оказанию консультационных услуг в сфере повышения квалификации руководителей и владельцев малого и среднего бизнеса в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 апреля 2002 г. № 27-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон) в сфере оказания услуг по оказанию консультационных услуг в сфере повышения квалификации руководителей и владельцев малого и среднего предпринимательства (Бизнесес) в соответствии с требованиями Закона от 28 апреля 2002 г. № 27-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон).

**Нанне Николаевна**

г. Москва, ул. ...

для оказания консультационных услуг в сфере профессионального обучения и повышения квалификации и в сфере собственности. Специализация: оказание консультационных услуг в сфере



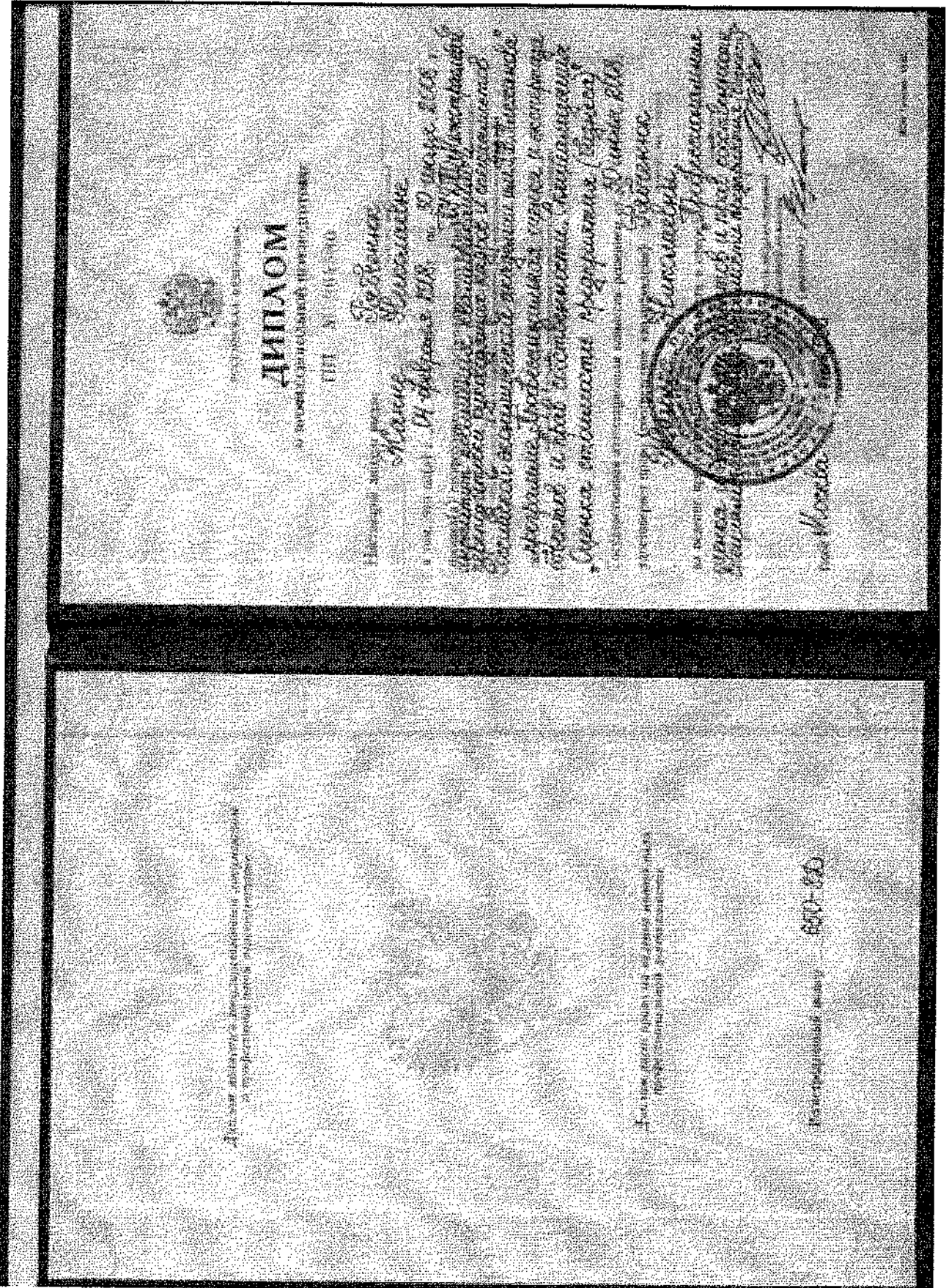
Москва

Диплом вручен в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 апреля 2002 г. № 27-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

Диплом вручен в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 апреля 2002 г. № 27-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

Диплом вручен в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 апреля 2002 г. № 27-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябенюк Жанне Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 2017 г. № 8

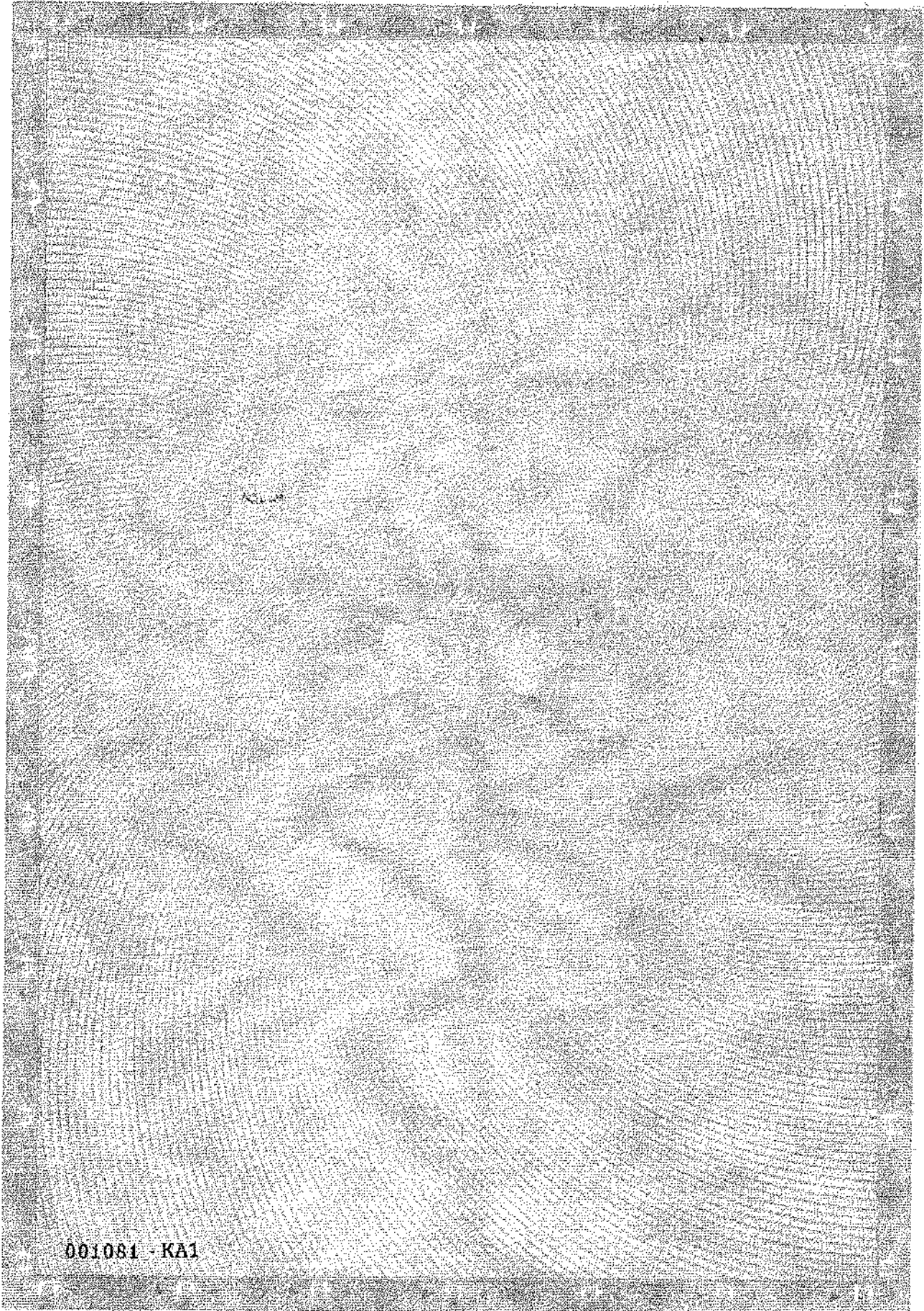
Директор



А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 2020 г.





001081 - KA1



## Приложение 2

---

# ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Аналоги по земле

Аналог №1

**Продажа коммерческую землю**

Бухаринский, Челныский район  
Примечание — от 06.01.17 № 01/004

**7 500 000 руб.** / от 1,3 млн. руб.

**Площадь:**  
13,5 гектар

**Детали:**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Административный статус     | Да  |
| Информационная прозрачность | Нет |
| Безналичный расчет          | Да  |

**Комментарий**  
Предлагается в продажу два смежных земельных участка общей площадью 13,5 га м. Категория земель: «земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов складного назначения и подсобные и вспомогательные строения».

Информационно-технические данные участка: улица Кудрявцев и Первомайское шоссе/лейка. Местные коммуникации: за стороны дороги и со стороны территории. До вокзала и центра на "Троллейбусы" - 100м.

**Контакты:**  
Дмитрий

**Продажа коммерческую землю**

Бухаринский, Челныский район  
Примечание — от 06.01.17 № 01/004

**7 500 000 руб.** / от 1,3 млн. руб.

**Площадь:**  
13,5 гектар

**Детали:**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Административный статус     | Да  |
| Информационная прозрачность | Нет |
| Безналичный расчет          | Да  |

**Комментарий**  
Предлагается в продажу два смежных земельных участка общей площадью 13,5 га м. Категория земель: «земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов складного назначения и подсобные и вспомогательные строения».

Информационно-технические данные участка: улица Кудрявцев и Первомайское шоссе/лейка. Местные коммуникации: за стороны дороги и со стороны территории. До вокзала и центра на "Троллейбусы" - 100м.

**Контакты:**  
Дмитрий  
+7 808 902 51 56  
Челны, ул. Кудрявцев  
Челны, ул. Кудрявцев

**Аннотация:**  
Информационно-технические данные участка: улица Кудрявцев и Первомайское шоссе/лейка. Местные коммуникации: за стороны дороги и со стороны территории. До вокзала и центра на "Троллейбусы" - 100м.

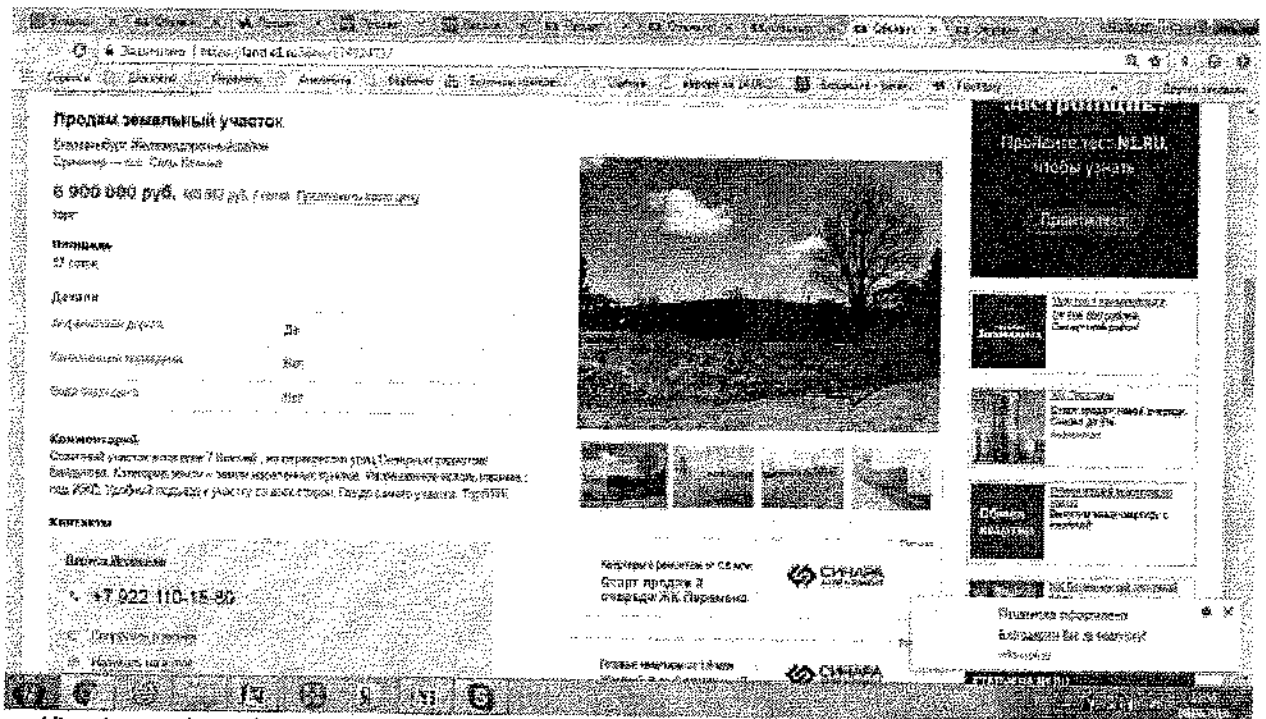
<https://land.e1.ru/view/13122903/>







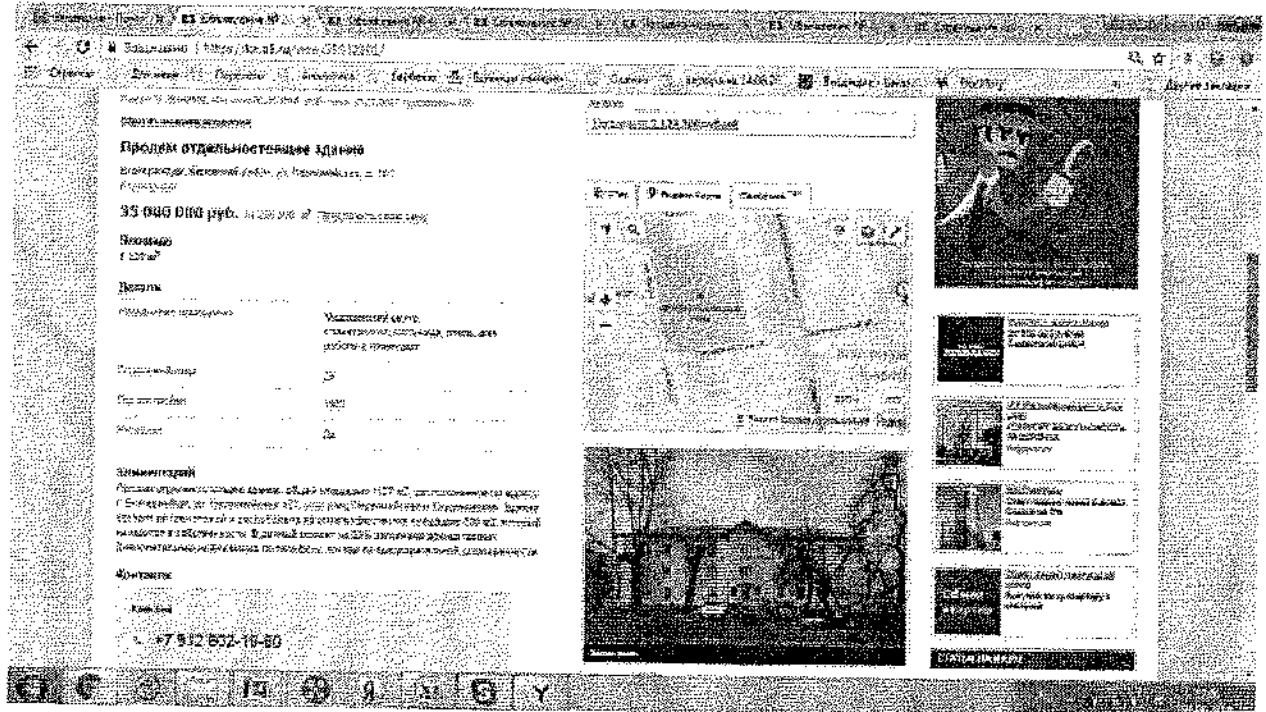
Аналог №4



<https://land.e1.ru/view/17892471/>

Аналоги для Сравнительного подхода

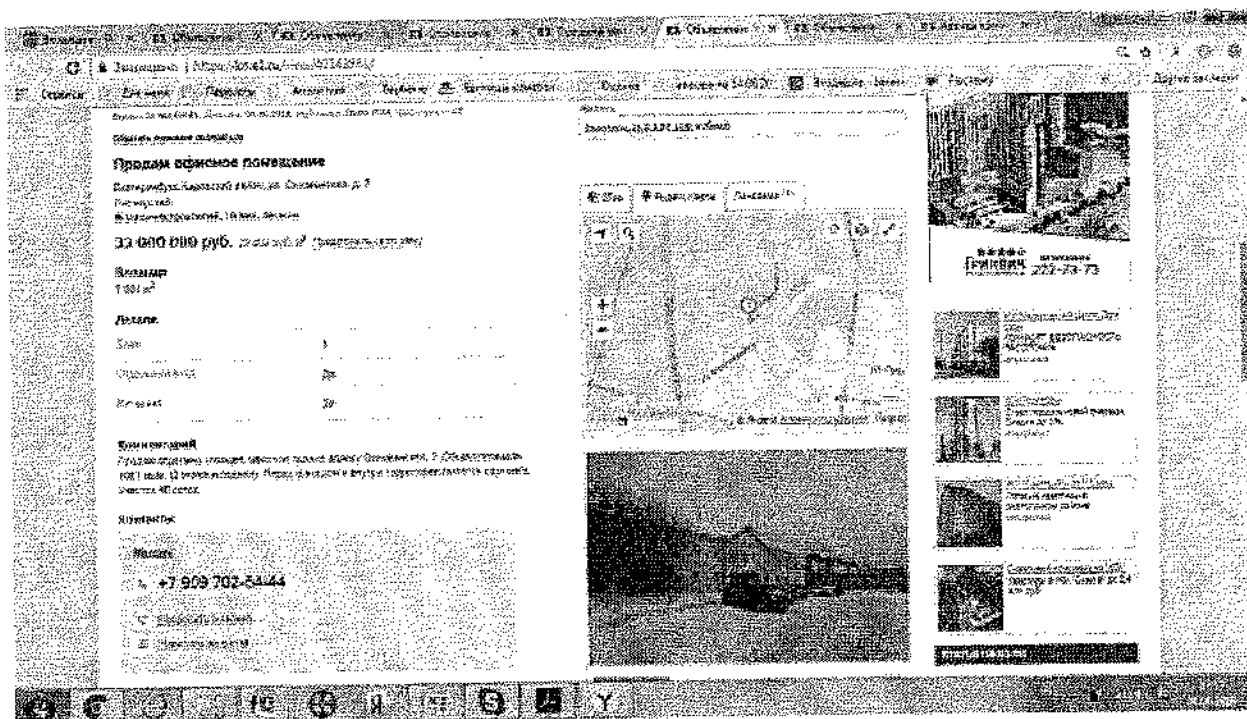
Аналог №1



<https://kn.e1.ru/view/38542901/>

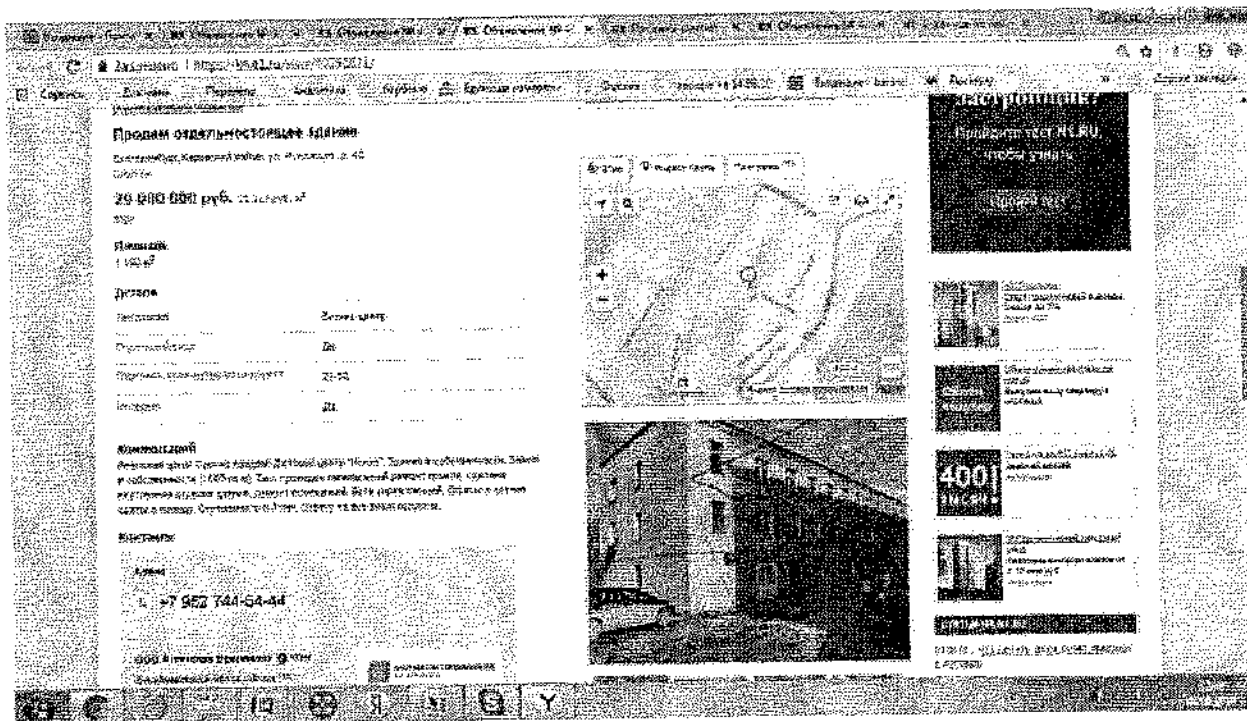


Аналог №2



<https://kn.e1.ru/view/40143881/>

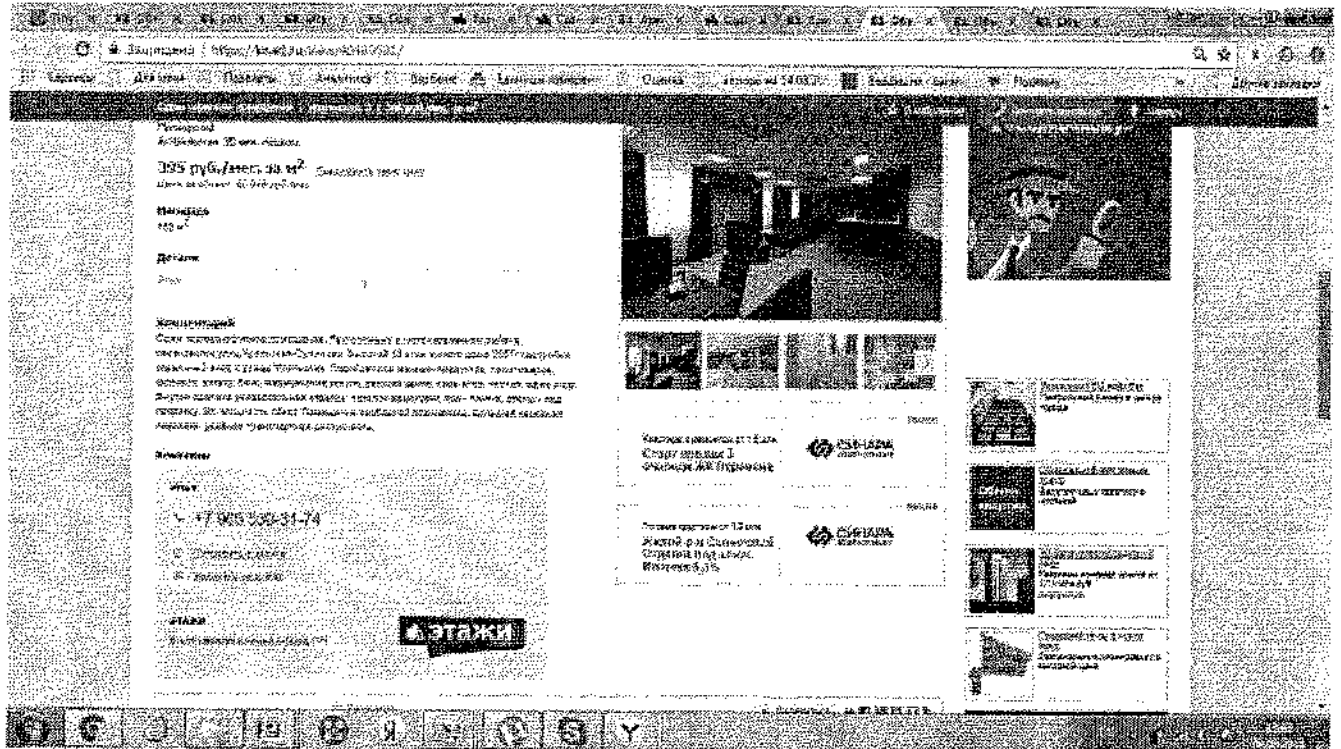
Аналог №3



<https://kn.e1.ru/view/40291071/>

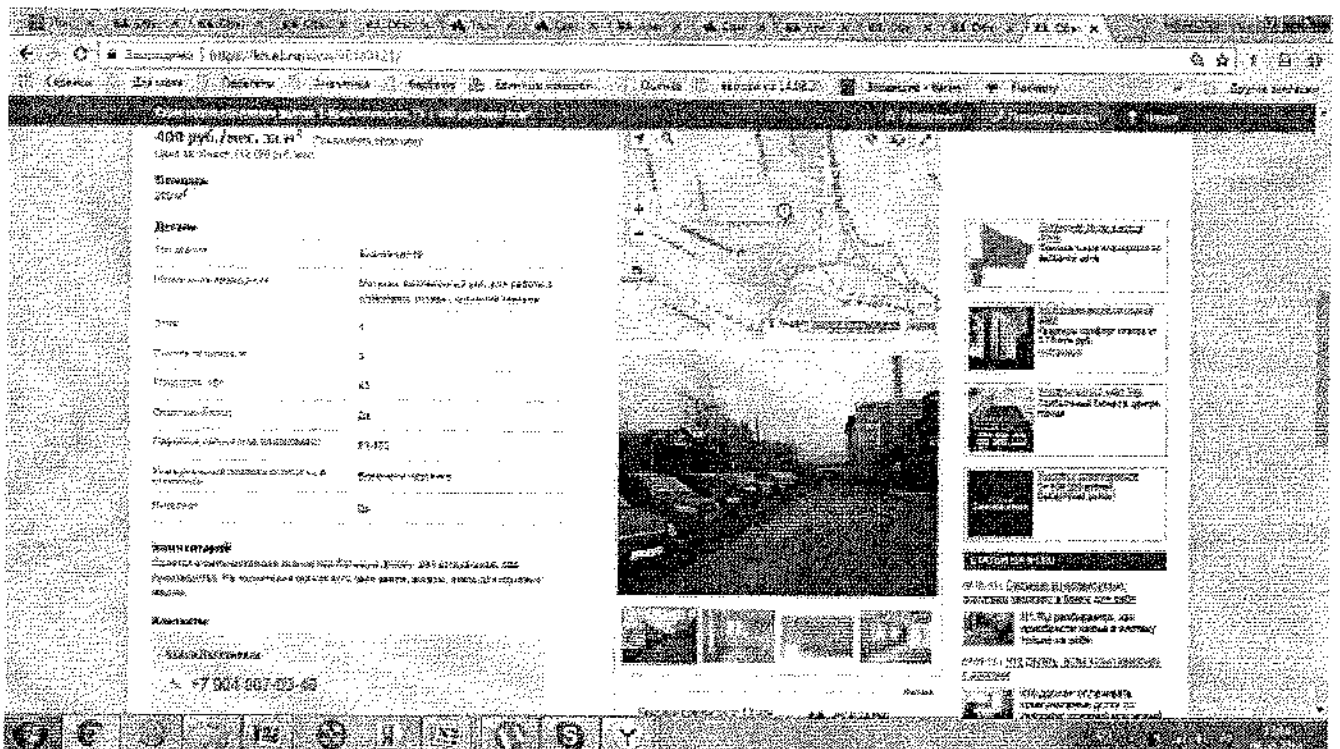
## Аналоги для доходного подхода

### Аналог №1



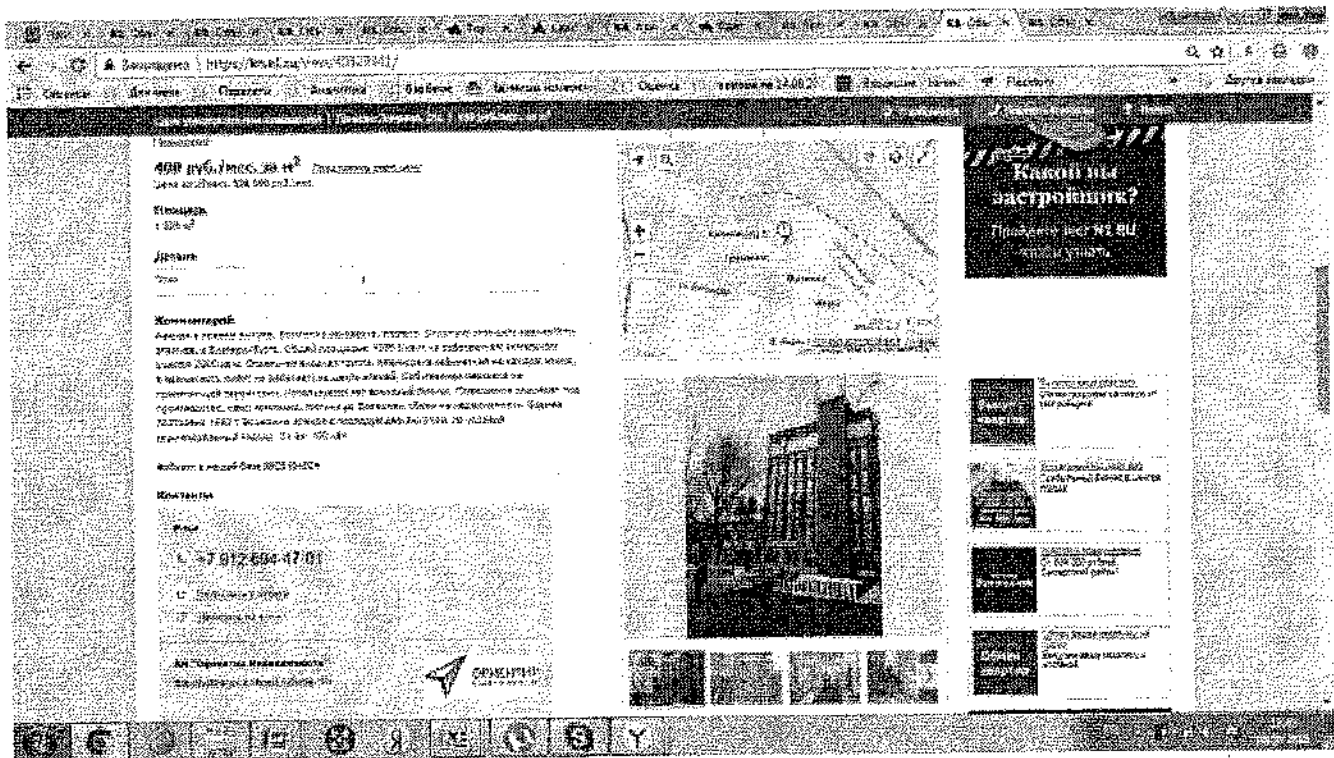
<https://kn.e1.ru/view/40489881/>

### Аналог №2



<https://kn.e1.ru/view/40383521/>

Аналог №3



<https://kn.e1.ru/view/40329341/>

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:

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Характеристики объекта недвижимости:</b>   |   |
| Кадастровый (или условный) номер объекта:  | 66-41-0710073-43  |
| наименование объекта:  | Размещаемый центр в буфетом и газовой котельной (литер А)   |
| назначение объекта:  | нежилое здание  |
| площадь объекта:   | 3271,2 кв.м.  |
| инвентарный номер, литер:  | Инвентарный номер 1/13273/В/21. Литер(а) А.   |
| этажность (этаж):  | 4   |
| номер на поэтажном плане:  |   |
| адрес (местонахождение) объекта:   | Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Станька д. 4-а   |
| состав:  |   |
| <b>2. Правообладатель (правообладатели):</b>   |   |
| 2.1. Владелец 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 депозитов владельцев инвестиционных паев |   |
| <b>3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>   |   |
| 3.1. собственность; 1 (целая), 66-66/001-66/001/318/2016-62/2 (14.06.2016 г.)  |   |
| <b>4. Ограничение (обременение) права:</b>   |   |
| 4.1.1. вид: Доверительное управление   |   |
| дата государственной регистрации:  | 14.06.2016  |
| номер государственной регистрации:   | 66-66/001-66/001/318/2016-66/1  |
| 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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН 7444036805 |
| 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", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 1 от 09.11.2006 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 5 от 26.07.2007 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 3 от 08.03.2007 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 9 от 13.03.2009 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 6 от 07.08.2008 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 8 от 30.12.2008 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 4 от 05.04.2007 г.;  
 Правила доверительного управления Закрытым паевым  
 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 2 от 16.01.2007 г.;  
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления  
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО  
 "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированная  
 Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-  
 7 от 16.10.2008 г.

5. Договоры участия в долевом не зарегистрированном  
 строительстве:

6. Правовитязания: отсутствуют



|  |                    |
|--|--------------------|
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:                                     | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Общерина Анна Ивановна

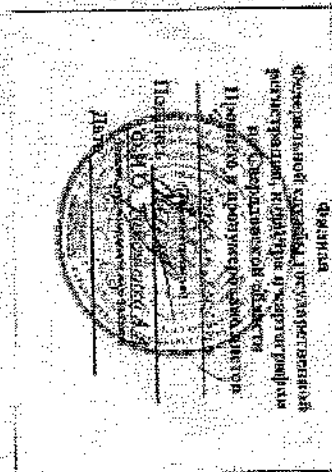
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

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" неисполнение сведений, содержащихся в настоящей выписке, вносимыми или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Нижеследующий текст является копией выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на основании запроса, поступившего от заявителя. Данный текст не является юридическим документом. Для получения информации о состоянии дел в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) необходимо обратиться к Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (ФНС России).







## ДОГОВОР № Д(КП)-015-200416 купи-продажи недвижимого имущества

г. Екатеринбург

20 апреля 2016 г.

Пашкин 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 переходят 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

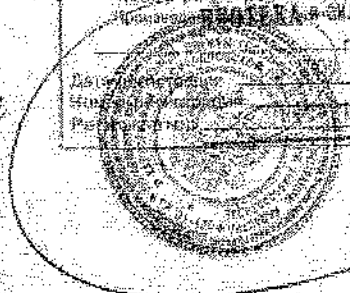
2.1. Цена указанного в п. 1.1 настоящего Договора Объекта составляет 67 260 000 (Шестьдесят семь миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, без НДС и складывается следующим образом:

Управление Федеральной службы государственной статистики по Республике Беларусь  
Исполнительное отделение в г. Минске  
Имя: Минский район  
Подпись: Минский район  
Дата: 14.06.2018  
№ документа: 3/3  
№ документа: 3/3



6/3/1

Управление Федеральной службы государственной статистики по Республике Беларусь  
Исполнительное отделение в г. Минске  
Имя: Минский район  
Подпись: Минский район  
Дата: 14.06.2018  
№ документа: 3/3  
№ документа: 3/3

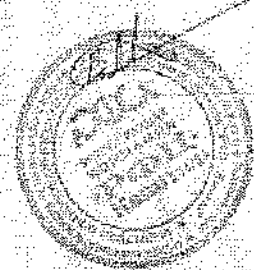


6/3/1

Управление Федеральной службы государственной статистики по Республике Беларусь  
Исполнительное отделение в г. Минске  
Имя: Минский район  
Подпись: Минский район  
Дата: 14.06.2018  
№ документа: 3/3  
№ документа: 3/3



6/3/1



2.1.1. Цена развлекательного центра с кадастровым (или условным) номером 41:0711073:41 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 41:07 11072:0018 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 с 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, равно 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 пп.10 п.1 ст.40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ запрещает Управляющей компании Closed паевого инвестиционного фонда совершать сделки по отчуждению имущества владельцам инвестиционных паев данного Closed паевого инвестиционного фонда, и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, ни на момент государственной регистрации настоящего договора он не является и не будет являться владельцем инвестиционных паев Closed паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ-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 (три) 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 3-ти листах.

### II. Реквизиты и подписи Сторон.

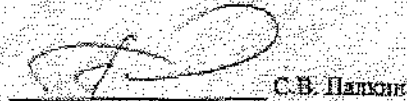
ООО УК «ФФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым  
публичным инвестиционным фондом  
недвижимости «ФФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ».  
155049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,  
ИНН 7444036805, р/с 40701810100001280568,  
«Кредит Урал Банк» (Акционерное  
общество)  
ИНК 047516949, к/с 30101810700000000949

Палкин Сергей Валентинович  
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом  
паспорта Выборгского района Санкт-  
Петербурга 29.01.2001 г.  
Код подразделения 782-058.  
Зарегистрирован по адресу в Санкт-  
Петербурге, пр. Энгельса, д. 124, корп. 4, кв.  
28

Директор  
Палкин

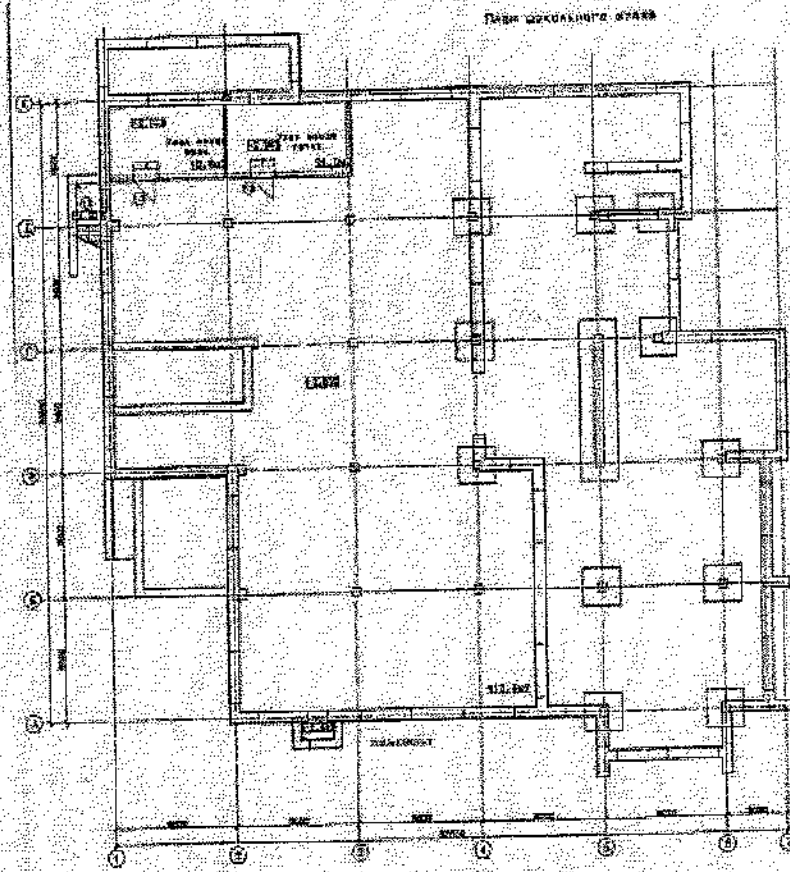
  
В.А.



  
С.В. Палкин



Приложение № 1  
к договору № Д(КП)-015-200416  
купи-продажи недвижимого имущества от 20.04.2016 г.



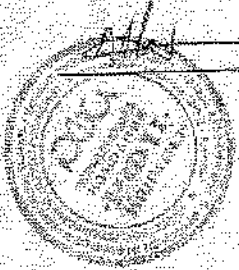
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым  
публичным инвестиционным фондом  
недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягина 9,  
ИНН 7444036805, р/с 40701810100001200568,  
в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,  
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

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.  
23

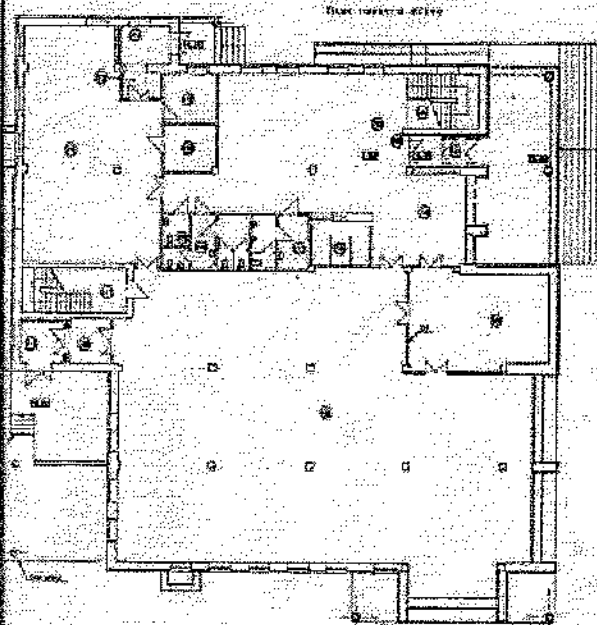
Директор

В.А. Малков

С.В. Павлов



Продолжение Приложения № 1  
к договору № Д(СП)-015-200416  
купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2016 г.



ДЕТАЛЬНЫЕ ПОДВОДАЧИ

| № по п/п | Назначение         | Площадь, м <sup>2</sup> | Площадь, кв. м |
|----------|--------------------|-------------------------|----------------|
| 101      | Танец              | 11.8                    |                |
| 102      | Танец              | 11.8                    |                |
| 103      | Вестибюль          | 101.5                   |                |
| 104      | Аудитория 11       | 14.3                    |                |
| 105      | Гидроузлы          | 15.3                    |                |
| 106      | Ванна              | 20.1                    |                |
| 107      |                    |                         |                |
| 108      | Ванная             | 20.1                    |                |
| 109      | Танец              | 11.7                    |                |
| 110      | Танец              | 11.7                    |                |
| 111      | Аудитория 22       | 10.9                    |                |
| 112      | Музыкальный        | 102.4                   |                |
| 113      | Танец              | 11.7                    |                |
| 114      | Танец              | 11.7                    |                |
| 115      | Занятия спортом    | 11.7                    |                |
| 116      | Спальня в комнате  | 11.7                    |                |
| 117      | Занятия спортом    | 11.7                    |                |
| 118      | Занятия спортом    | 11.7                    |                |
| 119      | Спальня для гостей | 11.7                    |                |
|          | Итого              | 101.8                   |                |

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым  
насытым 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

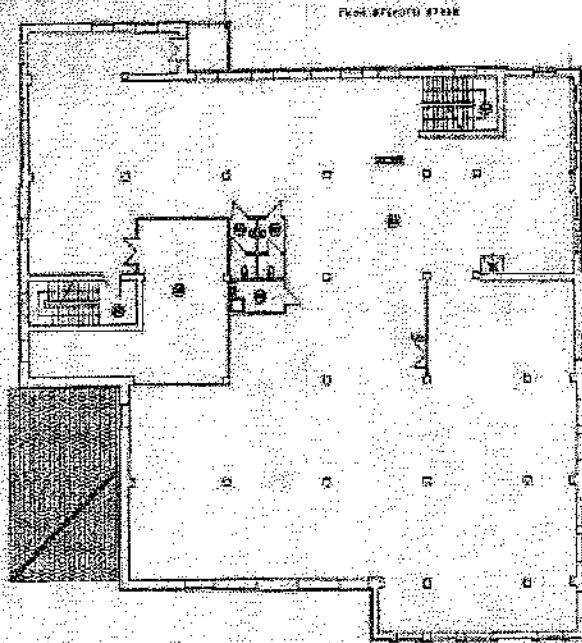
Директор

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        | Назначение        | № инвентаризационного листа |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 001          | Лестничная клетка | 01.1                        |
| 002          | Механический      | 001.1                       |
| 003          | Ванная комната    | 01.3                        |
| 004          | Кухня-столовая    | 01.4                        |
| 005          | Жилая комната     | 01.2                        |
| 006          | Жилая комната     | 01.3                        |
| 007          | Жилая комната     | 01.3                        |
| Итого: 001.1 |                   |                             |

ООО УК «ФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «ФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ».  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завенягила 9,  
ИНН 7444026805, р/с 40701810100001200568,  
в 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

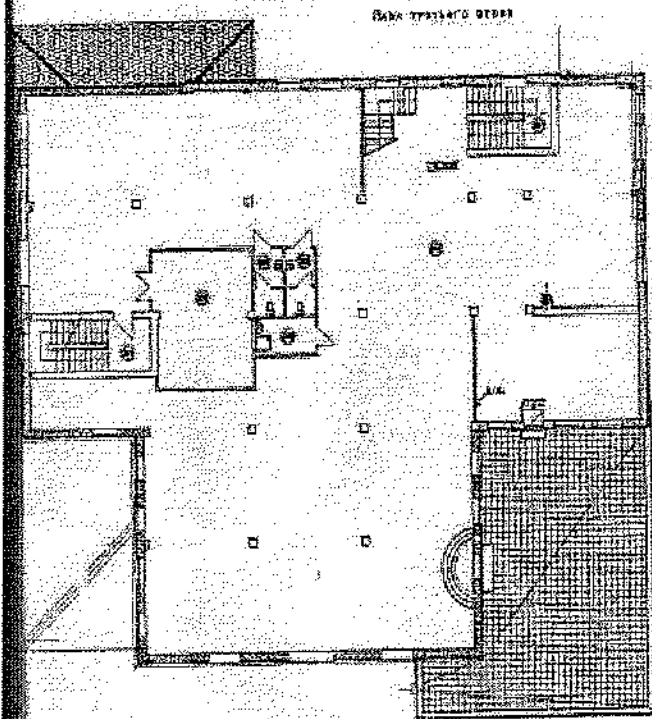
Директор

В.А. Мажков



С.В. Палкин

Продолжение Приложения № 1  
к договору № Д(КП)-015-200416  
купли-продажи недвижимого имущества от 20.04.2016 г.



ЗЫМАШИНСКИЕ ПЛАВНИКИ

| ЭТАЖ  | Назначение            | Площадь (кв. м) | Объем (куб. м) |
|-------|-----------------------|-----------------|----------------|
| 301   | Автомойка             | 71,0            |                |
| 302   | Бойлерная             | 204,2           |                |
| 303   | Водонагреватель       | 2,1             |                |
| 304   | Водяной насос         | 1,3             |                |
| 305   | Техническое помещение | 37,5            |                |
| 306   | Лифтовая шахта        | 6,7             |                |
| 307   | Лифтовая шахта        | 16,3            |                |
| Итого |                       | 340,1           |                |

ООО УК «РФЦ-Кашгаль» Д. У. Закрытым  
насытым 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

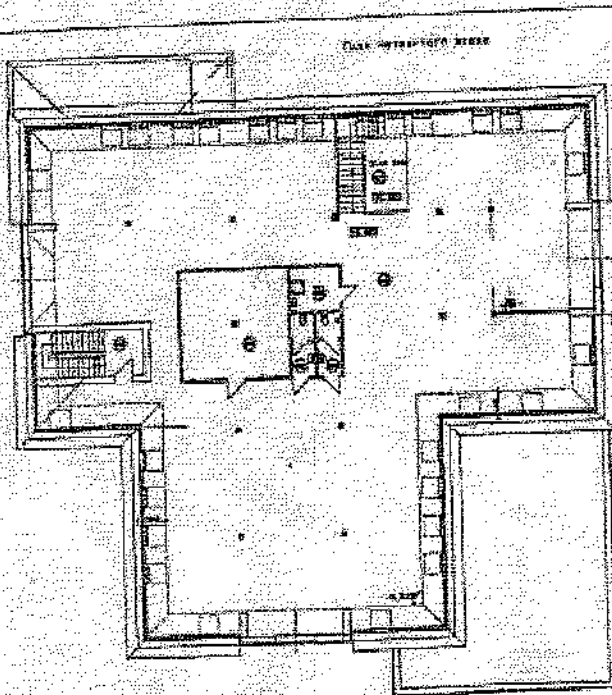
Директор



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 | Назначение | Площадь, кв. м | Количество помещений |
|-------|------------|----------------|----------------------|
| 01    | Итого кв.  | 21,4           |                      |
| 02    | Итого кв.  | 62,4           |                      |
| 03    | Итого кв.  | 4,1            |                      |
| 04    | Итого кв.  | 4,0            |                      |
| 05    | Итого кв.  | 20,1           |                      |
| 06    | Итого кв.  | 0,9            |                      |
| 07    | Итого кв.  | 18,1           |                      |
| Итого |            | 206,1          |                      |

ООО УК «ФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым  
публичным инвестиционным фондом  
недвижимости «ФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ  
ВЫСОТЫ»  
455049, г. Магнитогорск, ул. Завоевнина 9,  
ИНН 744036805, р/с 40701810100001200368,  
в ОАО «Кредит Урал Банк» г. Магнитогорск,  
БИК 047516949, к/с 30101810700000000949

Палкин Сергей Валентинович  
Паспорт 40 00 574282 выдан 58 отделом  
милиции Выборского 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



Анисимков Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а

1

**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 № 01.1/50.2-19/1В4 (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 орском 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 Плате 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.



*Алексимков Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а*

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

### 2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

### 2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 16 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы.

### 2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным,

Аниси́мов Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а

природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

#### 2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

- получить в Главархитектуре архитектурно-планировочное задание и представить выполненную в соответствии с ним проектную документацию на согласование;
- получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение на реконструкцию существующего объекта незавершенного строительства под развлекательный центр с кафе и размещением газовой котельной;
- завершить реконструкцию объекта незавершенного строительства под развлекательный центр с кафе и размещением газовой котельной до 30.06.2006 года;
- получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после окончания реконструкции;
- выполнить условия договора от 02.02.2005 года № 13-05-иф, заключенного с Администрацией города Екатеринбурга.

#### 2.5. Оборóт Участка.

Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия арендодателя (в случаях, предусмотренных законодательством).

#### 2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

### **3. Ответственность Сторон**

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере 0,1 (одной десятой) процента от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан

Антимков Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а

уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

#### 4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

#### 5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

При не устранении Арендатором нарушений, Арендодатель обращается в суд о расторжении настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, не отделимых без вреда для Участка.

#### 6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 22.09.2005 года по 21.09.2020 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Анисимков Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 22.09.2006 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

### 7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

### 8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Главного управления федеральной регистрационной службы по Свердловской области, а четвертый передается в архив Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

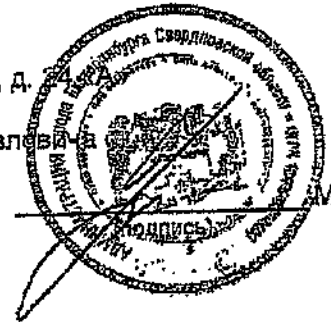
- 1) расчет арендной платы на 2005-2006 годы (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

**Арендодатель:**

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 73

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.

**Арендатор:**

Анисимков Александр Александрович

Дата рождения – 15.09.1977,

Паспорт 65 03 388766 выдан 17.09.2002 года Орджоникидзевским РУВД города Екатеринбурга, ИНН 666307224060.

Место регистрации: 620042, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, д. 73,



М.П.

ИП Анисимов Александр Александрович  
ИНН 666307224060  
г. Екатеринбург, Кировский район  
ул. ОТДЫХА, 4а

Приложение №1  
к договору аренды земли  
№ 7-951 от 23.06.2006 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2005 год**

1. Расчет выполнен на основании Решения Екатеринбургской городской Думы от 26.09.1996г. № 5/1 (в редакции Решения от 25.05.2004 г. № 57/7) и постановления Правительства Свердловской области от 31.01.2002 г. № 64-ПП (в редакции постановления от 18.03.2004 г. № 173-ПП).

2. Исходные данные для расчета

Оценочная зона 40  
Ставка земельного налога (рублей за 1 м2 в год) 30,43

| Код объекта | Наименование объекта            | Площадь, кв. м | Срок аренды   |
|-------------|---------------------------------|----------------|---|
| 3203,00     | Досугово-развлекательный объект | 1,00           | 22.09.05-31.12.05, Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2006 г. (РГТ от 22.09.2005 г. № 3333-р) |

3. Расчет арендной платы

| Кв. №          | Сумма, руб. | Дата     | Расчет  |
|----------------|-------------|----------|---|
| III кв. 2005г. | 2403,30     | 15.09.06 | $(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 92 = 2403,30$  |
| IV кв. 2005г.  | 24567,10    | 15.09.06 | $(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 92 = 24567,10$ |
| <b>Итого</b>   |             |          |   |

Размер арендной платы за землю составляет 26970.40 руб. (Двадцать шесть тысяч девятьсот семьдесят рублей 40 копеек)

**ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПРИ УПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В 2006 ГОДУ.**

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 011 01 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000.

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Заместитель председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга  
Денисов Геннадий Витальевич



(подпись)

Исполнитель:

*Шелухина*

(подпись)

Н.П. Шелухина  
(ф.И.О)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 6 Июля 2006г.

Страница 1 из 1.

ИП Анисимов Александр Александрович  
ИНН 666307224050  
г. Екатеринбург, Кировский район  
ул. ОТДЫХА, 4а

Приложение №1  
к договору аренды земли  
№ 7-951 от 23.06.2006 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2006 год**

1. Расчет выполнен на основании постановления главы города Екатеринбурга от 28.12.2005 г. № 1294.

2. Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка 66:41:0711072:0018  
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. 9948,52

| Категория земель | Вид разрешенного использования  | Площадь, кв.м. | Сроки действия  |
|------------------|---|----------------|---|
| 3203,00          | Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами  | 0,4            | 01.01.06-30.06.06, Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2006 г. (РГТ от 22.09.2005 г. № 3335-р) |
| 3203,00          | Земельные участки, занятые досугово-развлекательными и игровыми заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники | 3,5            | 30.06.06-31.12.06, Промышленная застройка   |

3. Расчет арендной платы

| Кв.г.         | Кадастровая стоимость | Дата     | Расчет   |
|---------------|-----------------------|----------|--|
| I кв.2006г.   | 31428,60              | 15.09.06 | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$  |
| II кв.2006г.  | 79444,53              | 15.09.06 | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$<br>$(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 1 = 48019,93$ |
| III кв.2006г. | 4417464,50            | 15.09.06 | $(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 92 = 4417464,50$   |
| IV кв.2006г.  | 4417464,50            | 15.12.06 | $(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 92 = 4417464,50$   |
| <b>ИТОГО</b>  |                       |          |  |

Размер арендной платы за землю составляет 8945802,13 руб. (Восемь миллионов девятьсот сорок пять тысяч восемьсот два рубля 13 копеек)

**ОБРАЩАЕМ ВАМ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПРИ УПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В 2006 ГОДУ.**

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 011 01 0000 120 на бюджетный счёт № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000.

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Заместитель председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга  
Денисов Геннадий Витальевич

(подпись)

Исполнитель:

(подпись)

Н.П. Шелухина

(Ф.И.О)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 6 Июля 2006г.

Страница 1 из 1.



Анисимков Александр Александрович  
улица Отдыха, 4а

Приложение № 2  
к договору аренды земельного участка  
№ 7-95151 от 23.06.2006 года

**АКТ**  
приема - передачи Участка

23.06.2006 года

г. Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 3203 кв. м, имеющий местоположение: улица Отдыха, 4а, в границах, указанных в приложении № 3 к Договору.

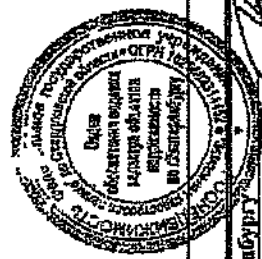
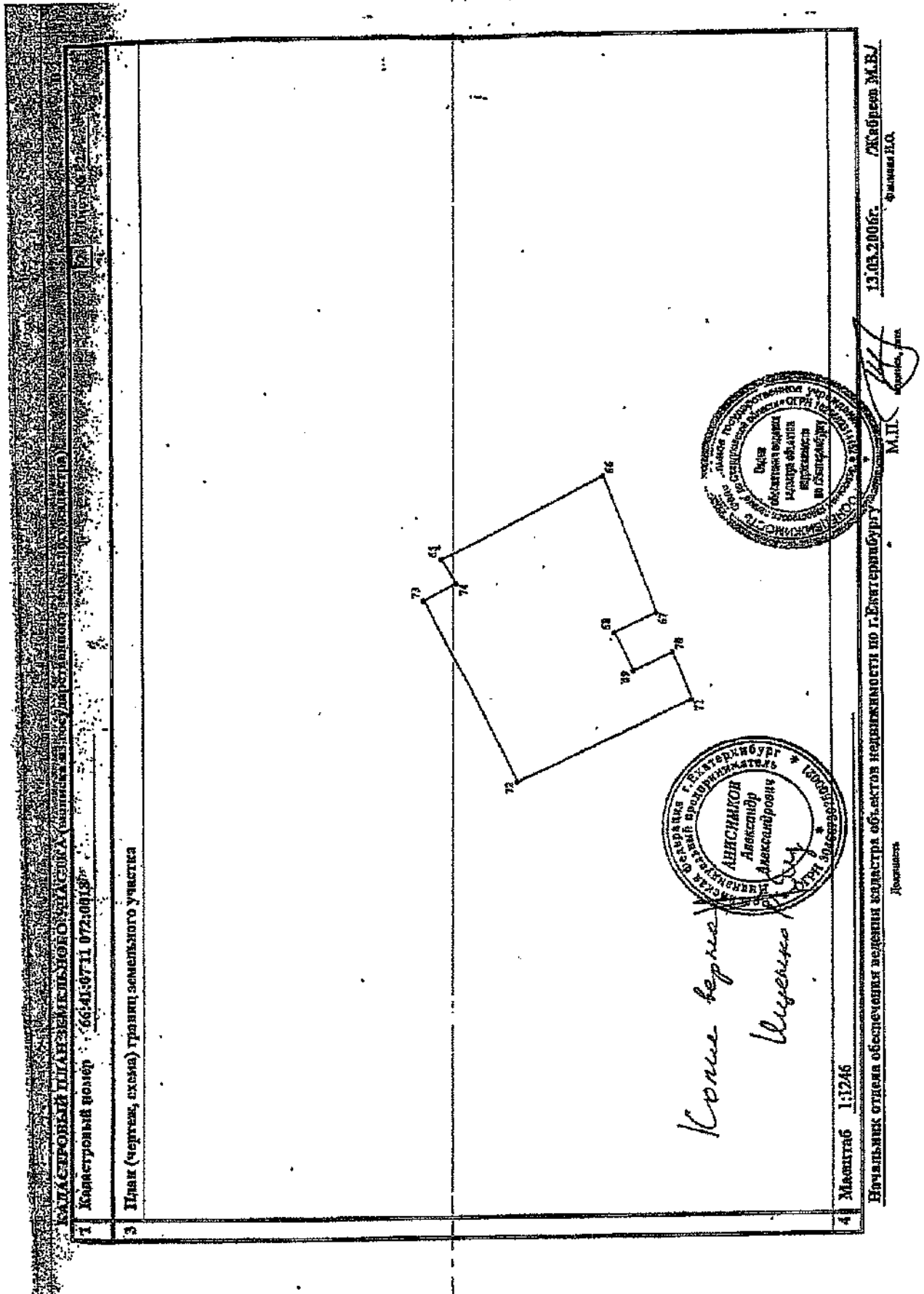
Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 22.09.2005 года.

**Арендодатель:**  
Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

  
М.П.

**Арендатор:**  
Анисимков Александр Александрович

  
М.П.



4 Масштаб 1:1246

Инициальник отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г.Екатеринбургу  
13.03.2018г. ГЖАБРЕВ М.В.  
Фамилия И.О.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к договору № 7-951 от 23.06.2006  
Анисимков Александр Александрович,  
г. Екатеринбург, улица Отдыха, 4а

I

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006

г. Екатеринбург

28.08.2006

Арендодатель - 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, с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении изменений и дополнений к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006 года, далее «Договор» изменений и дополнений следующего содержания.

1. На основании Приказа заместителя Главы Екатеринбурга от 04.08.2006 года № 119 о переносе сроков окончания строительства в пункте 2.4 Договора слова «до 30.06.2006 года» заменить словами «до 30.09.2007 года».

2. Настоящее дополнительное соглашение к Договору подлежит государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Настоящее дополнительное соглашение подписано в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один для Арендатора, один для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, два для Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения: перерасчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а.

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович

Дата рождения - 15.08.1977,

паспорт 65 03 388766 выдан 17.09.2002 года Орджоникидзевским РУВД г. Екатеринбурга, ИНН 668307224060.

Место регистрации: 620042, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, д. 73, кв. 52,

Телефон 217-29-20.



С.И. Копылова

ИП Анкоимков Александр Александрович  
ИНН 666307224060  
г. Екатеринбург, Кировский район  
ул. ОТДЫХА, 4а

Приложение №1  
к договору аренды земли  
№ 7-951 от 23.06.2006 г.  
доп. соглашения № 1 от 28.08.2006 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2006 год**

(Перерасчет в связи с продлением сроков окончания реконструкции и заключением дополнительного соглашения.  
Расчет на 2006 г. от 06.07.2006 г. – считать недействительным)

Расчет выполнен на основании постановления главы города Екатеринбурга от 28.12.2005 г. № 1294.

Необходимые данные для расчета  
Кадастровый номер земельного участка 66:41:0711072:0018  
Кадастровая стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб. 9948,52

| Категория земель | Вид разрешенного использования                         | Срок | Цель использования  |
|------------------|--|------|---|
| 3203,00          | Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами | 0,4  | Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок по 30.09.2007 г. (ПЗЗ № от 04.08.2006 г. № 119) |

**3. Расчет арендной платы**

| Кв. земельный участка | Кадастровая стоимость | Дата вступления в силу | Расчет  |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|---|
| I кв. 2006г.          | √ 31428,60            | 15.09.06               | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$ |
| II кв. 2006г.         | „ 31777,82            | 15.09.06               | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 91 = 31777,82$ |
| III кв. 2006г.        | 32127,01              | 15.09.06               | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 92 = 32127,01$ |
| IV кв. 2006г.         | 32127,01              | 15.12.06               | $(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 92 = 32127,01$ |

**ИТОГО**

Размер арендной платы за землю составляет 127460,44 руб. (Сто двадцать семь тысяч четыреста шестидесять рублей 44 копейки)

**ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПРИ УПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В 2006 ГОДУ.**

- Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 011 01 0000 120 на бюджетный счёт № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000.
- Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга  
Кожемяко Алексей Петрович

*(подпись)*



Исполнитель: *(подпись)*  
(подпись)

Н.П. Шалукина  
(Ф.И.О)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 28 Августа 2006г.

Управление  
 Федеральной регистрационной службы  
 по Свердловской области  
 Номер регистрационного округа 68-60  
 Произведена государственная регистрация  
 Дата регистрации 20  
 Номер регистрации 68-60/001-2018-001  
 Регистратор (подпись)



Директор  
 И.И. Концаева

Адрес  
 АРЕНД  
 АНЕСИИ  
 ИНН 68  
 Паспор  
 города  
 Почтов  
 фактиче  
 Телефо

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 к договору № 7-951 от 23.06.2006  
Арендодатель Александр Александрович  
Екатеринбург, улица Отдыха, 4а

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006  
с дополнительным соглашением №1 от 28.08.2006  
(регистрационная запись от 20.07.2007 № 66-66-01/504/2007-232)

18.12.2007

Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 17.01.2007 № 27, с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006 года, далее - договор, изменений следующего содержания.

На основании Приказа заместителя Главы Екатеринбурга от 27.11.2007 года № 100 «О переносе сроков окончания строительства объекта» в пункте 2.4 Договора с датой до 30.09.2007 года» заменить словами «по 30.06.2008 года».

Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, один для Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения: перерасчет арендной платы на 2007 год.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а

**АРЕНДАТОР:**

Анисимков Александр Александрович

ИНН 666307224060

Паспорт 65 03 № 388766 выдан 17.09.2002 года Орджоникидзеvским Р.У. г. Екатеринбурга,  
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45  
Фактический адрес: 620135, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, д. 73, кв. 52  
Телефон 318-47-15





Приложение №1  
к договору аренды земли  
№ 7-961 от 23.06.2006 г.  
доп. согл. № 1 от 28.08.2006 г.  
доп. согл. № 2 от 18.12.2007 г.

Арендодатель: Смирнов Александр Александрович  
ИНН: 666307224060  
г. Екатеринбург, Кировский район  
адрес: ул. ОТДЫХА 4-а  
адрес арендатора: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 4Б  
банковский счет: 13431

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2007 год

Расчет выполнен на основании Постановления Главы города Екатеринбурга № 1294 от 28.12.2005 г.

Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:

66:41:0711072:0018

Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.:

9 848,52

| Площадь участка, кв. м | Назначение участка  | Срок аренды, лет | Сумма арендной платы, руб.   |
|------------------------|---|------------------|--|
| 3 203,00               | Земельные участки: предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитена); занятые реконструируемыми объектами | 0,40             | Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2008 г. (ПЗГЕ от 27.11.2007 г. № 160) |

Расчет арендной платы

| Месяц           | Сумма арендной платы, руб. | Кадастровый номер участка | Кадастровая стоимость участка, руб.   | Сумма арендной платы, руб. |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Январь 2007 г.  | 31 428,60                  | 15.03.2008                | 9948,52*0,004*3203,00*90/365=31428,60 |                            |
| Февраль 2007 г. | 31 777,81                  | 15.03.2008                | 9948,52*0,004*3203,00*91/365=31777,81 |                            |
| Март 2007 г.    | 32 127,01                  | 15.03.2008                | 9948,52*0,004*3203,00*92/365=32127,01 |                            |
| Апрель 2007 г.  | 32 127,01                  | 15.03.2008                | 9948,52*0,004*3203,00*92/365=32127,01 |                            |
| <b>ИТОГО</b>    | <b>127 460,43</b>          |                           |                                       |                            |

Размер арендной платы за земельный участок составляет 127460,43 руб.

*Сто двести пять семь тысяч четыреста шестьдесят рублей 43 копейки*

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 06 011 04 0000 120 на расчетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 66401000000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

**ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПОСЛЕ 01.01.2008 Г.: КБК 010 1 11 06010 04 0000 120**

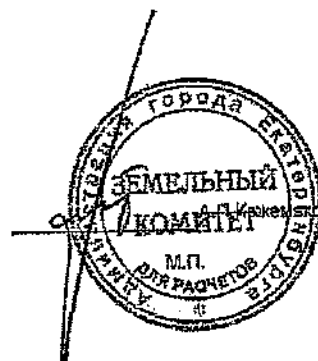
АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Исполнитель Н.П.Шелужина Н.П.Шелужина

Тел.: +7(343)3775578

Дата составления: 27.12.2007 г.



Управление  
 Федеральной регистрационной службы  
 по Свердловской области  
 Номер регистрационного округа 66  
 Произведена государственная регистрация  
 Дата регистрации 11 МАЯ 2018  
 Номер регистрации 66-24-001/2018-0001-066  
 Регистратор [подпись] (Ф.И.О.)



Исполнитель  
 [подпись]  
 [Ф.И.О.]

г.  
 Екатеринбург  
 27.  
 ст.  
 ст.  
 пер.  
 зам  
 Упр  
 госу  
 госу  
 подп  
 Арел  
 обл  
 согл.  
 АРЕИ  
 Адми  
 в ли.  
 Адрес  
 АРЕН  
 Аниси  
 Паспо  
 Почто  
 Факт  
 Телеф

Дополнительное соглашение № 3  
к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006  
с дополнительным соглашением №1 от 28.08.2006,  
(регистрационная запись № 66-66-01/504/2007-232 от 20.07.2007)  
дополнительным соглашением № 2 от 18.12.2007.

24.07.2008

г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы  
Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от  
27.12.2007 № 241, с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, с другой  
стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006, далее - Договор,  
следующие изменения:

1. На основании Приказа заместителя Главы Екатеринбурга от 19.06.2008 № 68 «О  
переносе срока окончания строительства» в пункте 2.4 Договора слова «по 30.06.2008 года»  
заменить словами «до 31.12.2008 года».

2. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в  
Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по  
государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по  
государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора  
и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них один для  
Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской  
области, один для Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного  
соглашения: расчет арендной платы на 2008 год.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

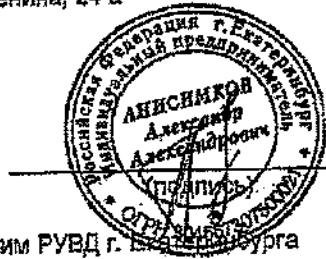


М.П.

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович



Паспорт 65 03 № 388766 выдан 17.09.2002 Орджоникидзевским РУВД г. Екатеринбурга  
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45  
Фактический адрес: 620135, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, 73-52  
Телефон: 378-47-15

Секретарь  
Администрации  
г. Екатеринбурга  
Т.А. Сергеева

ИП Анисимов Александр Александрович  
 ИНН: 668307224080  
 г. Екатеринбург, Кировский район  
 Адрес з/у: ул. ОТДЫХА 4-а  
 Адрес арендатора: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45  
 Лицевой счет: 13431

Индексация з/у к договору аренды земли № 7-951 от 23.06.2006 г. доп. согл. № 1 от 28.08.2006 г. доп. согл. № 2 от 18.12.2007 г. доп. согл. № 3 от 24.07.2008 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2008 год

1. Расчет выполнен на основании Постановления Правительства Свердловской области от 31.01.2002 г. № 64-ПП (в редакции постановления от 03.04.2008 г. № 278-ПП)

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0711072:0018  
 Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка, руб.: 9 948,52

| Категория земель | Назначение, вид использования   | Средняя ставка арендной платы | Примечания  |
|------------------|---|-------------------------------|---|
| З 203,00         | Земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитана); занятые реконструируемыми объектами | 0,40                          | Реконструкция под развлекательный центр с кафе в срок до 31.12.2008 г. (ПЗГЕ от 18.06.2006 г. № 66) |

#### 1. Расчет арендной платы

| Квартал       | Площадь, кв. м    | Ставка, руб./кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м           | Сумма, руб. |
|---------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|
| 1 кв. 2008 г. | 31 690,98         | 15.09.2008         | 9948.52*0.004*3203.00*91366=31590.88 |             |
| 2 кв. 2008 г. | 31 690,98         | 15.09.2008         | 9948.52*0.004*3203.00*91366=31590.88 |             |
| 3 кв. 2008 г. | 32 039,24         | 16.08.2008         | 9948.52*0.004*3203.00*92366=32039.24 |             |
| 4 кв. 2008 г. | 32 039,24         | 15.12.2008         | 9948.52*0.004*3203.00*92366=32039.24 |             |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>127 460,44</b> |                    |                                      |             |

Размер арендной платы за земельный участок составляет 127460,44 руб. (сто двадцать семь тысяч четыреста шестьдесят рублей 44 копейки)

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 010 04 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г. Екатеринбург, БИК 04577001, ИНН 6683091860, КПП 665801001, код ОКАТО 8540100000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

**ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПРИ УПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В 2008 ГОДУ.**

ПОДПИСАТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Исполнитель *Е.А. Шаршова* Е.А. Шаршова

Тел: (343) 3775678

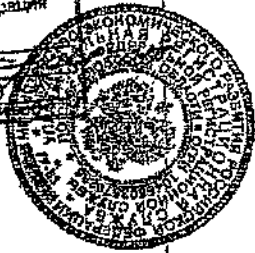
Дата составления: 29.07.2008 г.



А.П. Кожаняко

М.П.

Управление  
Федеральной регистрационной службы  
по Свердловской области  
 Номер регистрационного округа 66  
 Произведена государственная регистрация  
 объектов  
 Дата регистрации 01.11.2018  
 Номер регистрации 66-06-02/18-001/2018  
 Регистратор И.И. ШКИНКО (подпись)



ДС  
Д. Ек

Г. Ек

Екате  
24.12  
сторс

спеду

право  
образ  
состав

област  
разме  
числе  
плату.  
формат  
ектами  
аренды  
направ  
индуци

прчтовс  
Е  
арендо  
комитет  
Г  
уполном  
Доверен  
подпись  
Н  
основан  
уплачив  
прошлы  
земельн  
платы на  
П  
уплате



ДС № 4 к договору аренды № 7-951 от 23.06.2006  
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, 4а

Дополнительное соглашение № 4  
к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006  
с дополнительным соглашением № 1 от 28.08.2006,  
(регистрационная запись № 66-66-01/504/2007-232 от 20.07.2007)  
дополнительным соглашением № 2 от 18.12.2007,  
дополнительным соглашением № 3 от 24.07.2008

г. Екатеринбург

13 апреля 2009 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы  
Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от  
24.12.2008 № 209, с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, с другой  
стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006, далее - Договор,  
следующие изменения:

1. Пункт 2.2 Договора изложить в следующей редакции:

« 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 №

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. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих  
нормативных правовых актов, 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, при этом  
направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты  
аннулируются (считаются недействительными).

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 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.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан на руки ему или  
уполномоченному им лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленной  
доверенности в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается  
подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является  
основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата  
уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за  
предыдущий год. При этом Арендатор обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в  
Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной  
платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года  
уплачивается арендная плата в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за



ДС № 4 к договору аренды № 7-951 от 23.06.2006  
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, 4а

II

прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

#### 2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы.

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

#### 2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему 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 в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа.

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

- 1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
- 3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

Арендатор обязан ежегодно обращаться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга и проводить сверку платежей по настоящему договору, предоставляя при этом копии платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы».

2. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2008 года» заменить словами «до 31.05.2009» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-520/08 от 15.10.2008).

3. В пункте 5.2 Договора слова «кварталом» заменить словами «месяцев».

4. Условия пункта 1 и пункта 3 настоящего дополнительного соглашения действуют с 01.01.2009.

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

6. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один для

ДС № 4 к договору аренды № 7-951 от 23.06.2008  
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, 4а

III

Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, один для Арендодателя.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга  
в лице заместителя Главы Екатеринбурга  
Крицкого Владимира Павловича

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина



М.П.

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович

Паспорт 65 03 № 388766 выдан 17.09.2002 Орджоникидзеvским РУВД г. Екатеринбург,  
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45а,  
Фактический адрес: 620135, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, 73-52,  
Телефон: 378-47-15



Пронумеровано, прошнуровано,  
скреплено печатью

*18/1000000000* листов

инженер-кадастровый инженер Земельного комитета

Деянова Е.В.



20 12 16  
102/028-1126

Дополнительное 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:

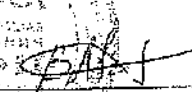
Арендодатель:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.  
ОГРН 1036602638588, ИНН/КПП 6658091960/667001001, адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамига-Сибиряка, 111.

  
М.П. (Н.Е. Дмитриева)

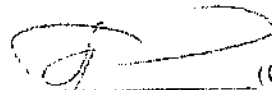
Арендаторы:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские 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 7444036805

г. Екатеринбург, Кировский район

Адрес э/у: ул. Отдыха, 4-а

Адрес арендатора: ул. Завенягина, 9

г. Магнитогорск  
Челябинская обл. 455049

Почтовый счет: 36949

Приложение № 1  
к договору аренды земли  
№ 7-951 от 23.06.2006 г.  
дол. согл. № \_\_\_\_\_ 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 (кв. м) | Разрешенное использование  | Ставка арендной платы | Примечание            |
|------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 3 203,00                           | Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными 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          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 17/366 = 233423,25$ |
| Июль 2016 г.     | 425 654,16          | 10.10.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 31/366 = 425654,16$ |
| Август 2016 г.   | 425 654,16          | 10.10.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 31/366 = 425654,16$ |
| Сентябрь 2016 г. | 411 923,38          | 10.10.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 30/366 = 411923,38$ |
| Октябрь 2016 г.  | 425 654,16          | 10.10.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 31/366 = 425654,16$ |
| Ноябрь 2016 г.   | 411 923,38          | 10.11.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 30/366 = 411923,38$ |
| Декабрь 2016 г.  | 425 654,16          | 10.12.2016          | $13847,22 * 0,1 * 1,0550 * 1,0740 * 3203,00 * 31/366 = 425654,16$ |
| <b>ИТОГО</b>     | <b>2 759 686,65</b> |                     |   |

Размер арендной платы за земельный участок составляет 2759686,65 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 № 4010161050000010010 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.

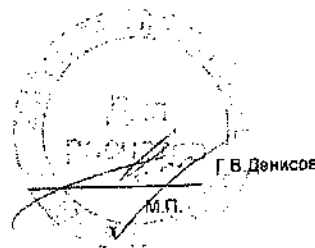
от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел. 371-08-71

А.С. Старков





Палкин Сергей Валентинович  
ИНН:  
г. Екатеринбург, Кировский район  
Адрес а/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 № 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, м2 | Разрешенное использование   | Ставка арендной платы | Примечание            |
|--------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 3 203,00                       | Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными объектами <3>, а также под булингами | 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 № 4010181050000010010 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.

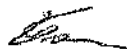
от АРЕНДОДАТЕЛЯ  
Председатель Земельного комитета  
Исполнитель \_\_\_\_\_ А.С. Старков  
Тел.: 371-08-71

Г.В. Денисов  
М.П.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 183 стр.

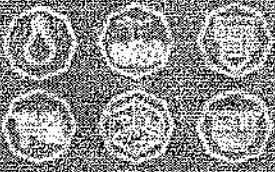
Генеральный директор  
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



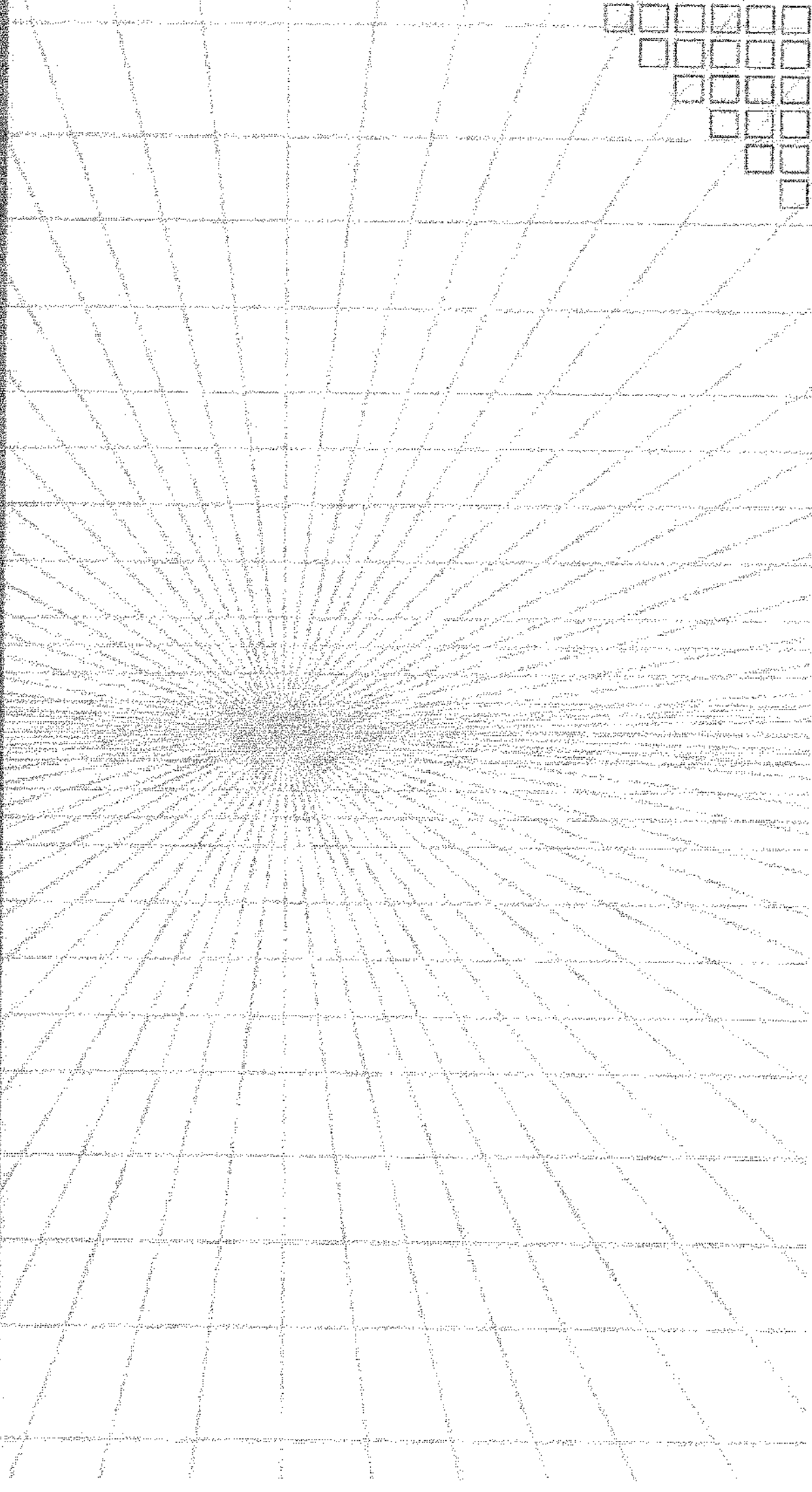
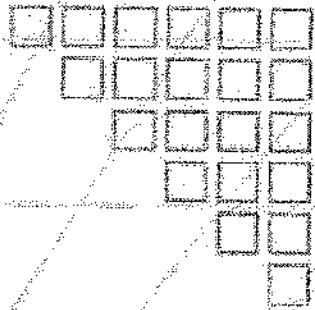
---

Попков Алексей Владимирович





WWW.DPOTU  
INFO@DPOTU  
8775-2818



© 2011 DPOTU  
All rights reserved.

ATUPLAMENT ODERER  
www.dpotu.com

