

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 154/Д(У)-001-0404

от 07.12.2018 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 № 154 от 21 ноября 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	07.12.2018 г.	
Дата составления отчета об оценке	07.12.2018 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 154/Д(У)-001-0404 от 07.12.2018 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 07.12.2018г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	80 025 075
Сравнительный подход	49 043 867
Доходный подход	52 112 107

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (07.12.2018г.) округленно составляет:

50 578 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС,


в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

12 207 000 (Двадцать миллионов двести семь тысяч) рублей, без учета НДС.

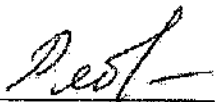
Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

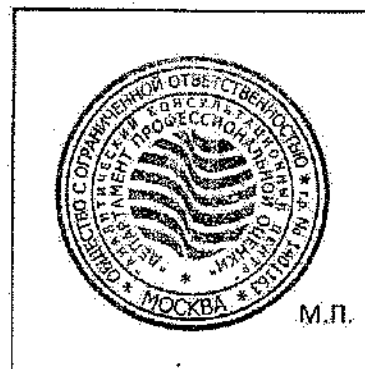
№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	50 578 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	38 371 000
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	12 207 000
Итого		50 578 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Рябченко Жанна Николаевна



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	11
1.7. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.2. Местоположение объекта оценки	17
3.3. Идентификация объекта	19
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	21
3.5. Фотографии объекта оценки	23
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	26
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	26
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	38
4.3. Коммерческая недвижимость России в первом полугодии 2018 года	40
4.4. Земля Екатеринбурга	46
4.5. Обзор коммерческой недвижимости г.Екатеринбурга в первом полугодии 2018г.	48
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	53
4.7. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	65
4.8. Анализ наиболее эффективного использования	66
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	73
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	73
5.2. Применение подходов к оценке объекта	73
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке объекта оценки	74
5.4. Согласование результатов	78
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	79
6.2. Выбор метода расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	79
6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	107
6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	118
6.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	134
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	137
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	142
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	150

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на проведение оценки, приведенному в Дополнительном соглашении № 154 от 21 ноября 2018 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 154 от 21 ноября 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
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А; Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018; Аренда до 21.09.2020г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<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	07.12.2018 г.
Срок проведения оценки	21.11.2018г. - 07.12.2018 г.
Дата осмотра	07.12.2018 г.
Дата составления Отчета	07.12.2018 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:

- Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
- 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.
- 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.
- 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 № 154 от 21 ноября 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:

- (a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
- (b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
- (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
- (d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

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

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

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

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

Имущество является юридическим понятием, которое вместе с тем широко используется и для обозначения недвижимости и/или движимости, это понятие в стандартах используется в широком смысле. Оно может относиться как к праву собственности, так и к самому физическому объекту, находящемуся в

собственности. Понимая это можно проводить различие между имуществом в общем контексте процесса оценки и имуществом, понимаемым как активы – в рамках бухгалтерских соглашений.

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

В стандартах бухгалтерского учета проводится различие между осязяемыми, неосязяемыми 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 осязяемые и неосязяемые 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 недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/226188644	Копия документа от 03.12.2018г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок №99/2018/226188193	Копия документа от 03.12.2018г.

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реквизиты документа
3	Договор аренды земельного участка №7-951	Копия документа	от 23.06.2006г.
4	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006г.	Копия документа	от 15.11.2016г.
5	Договор N Д(У)-005-100818 – 4 на выполнение ремонтных работ	Копия документа	от 20.08.2018г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Место нахождения:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
Телефон, факс:	+7(495)775-28-18
Электронная почта:	info@dpo.ru
Сайт в сети Интернет	http://www.dpo.ru/
Номер и дата регистрации МРП	001.401.163 от 26 февраля 1998 года
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7710277867
КПП	770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002г.
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, Корреспондентский счет 30101810200000000593 БИК № 044525593

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

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

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

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

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

2.3. Сведения об Оценщике

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

Таблица 8. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Рябенюк 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 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. 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. 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. 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

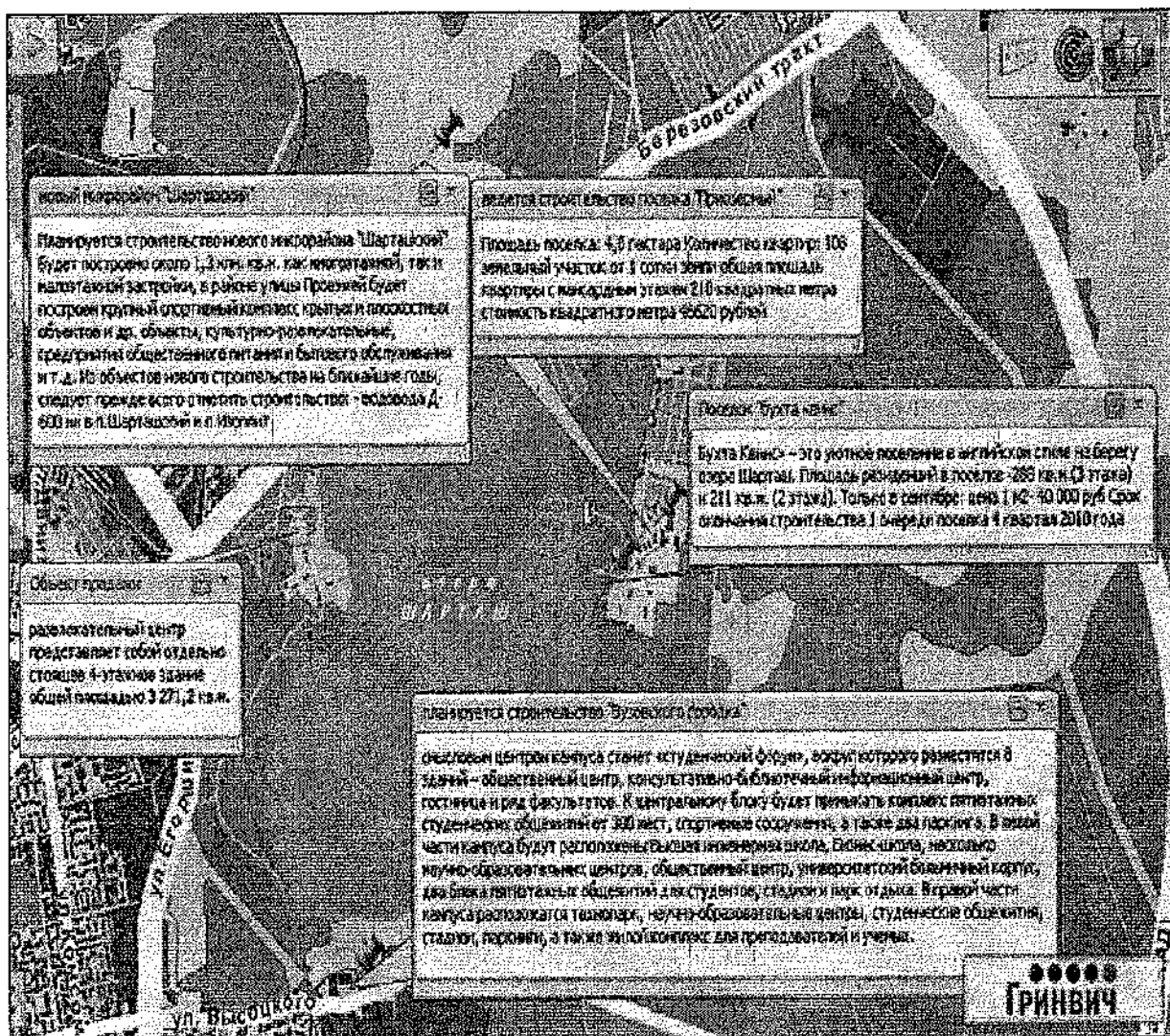
Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м. Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению.
Год постройки	2009
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, ³ %	(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	Сулицы
Состояние входной группы	Хорошее. В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

³ 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.⁴

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

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

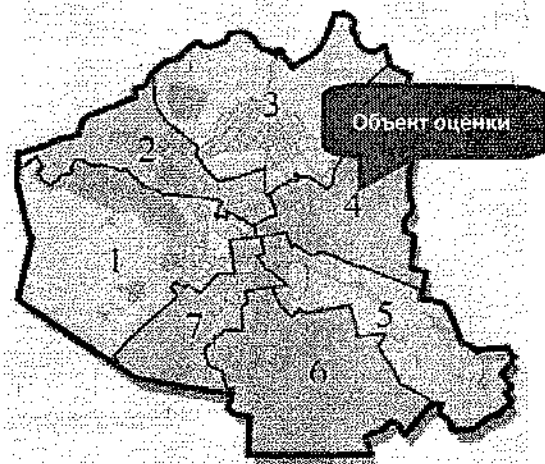


Рисунок 1. Границы района

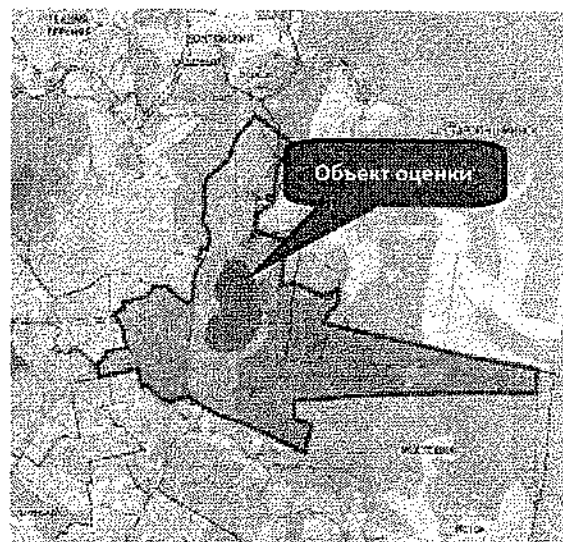


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

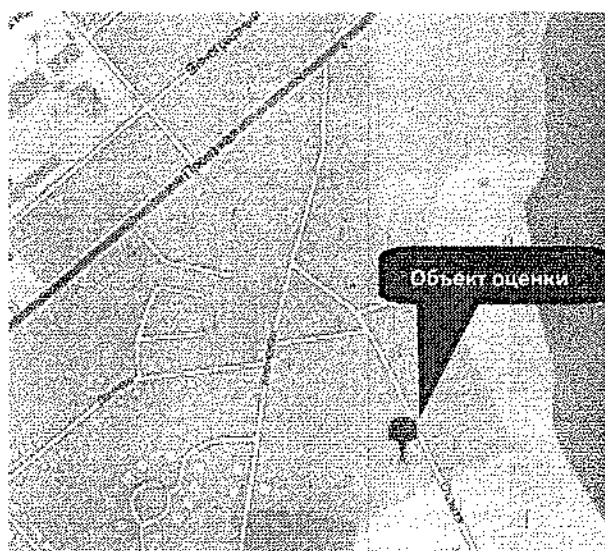


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района



Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района⁵

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

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

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

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

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

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

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

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

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка (разрешенное использование)	Земельные участки, занятые досугово-развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники
Адрес земельного участка	г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Площадь земельного участка, кв. м	3 203 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	66:41:07 11072:0018
Кадастровая стоимость, руб.	44 352 645,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 847,22
Права на земельный участок	Право аренды до 21.09.2020г.
Улучшения земельного участка	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Рельеф земельного участка	Спокойный

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

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

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

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

Таблица 13. Технические характеристики Объектов оценки

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Город	Екатеринбург
Район	Кировский
Улица	Отдыха
Номер дома	4-а
Функциональное назначение	
Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м. Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению.	
Общая характеристика здания (согласно техн. паспорта на развлекательный центр с буфетом и газовой котельной инв. № 15273 от 05.02.2009г.)	
Год постройки	2009
Износ здания по паспорту БТИ, %	0%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, %	(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

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

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

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

Адрес (идентификация объекта)	
Стены и их наружная отделка	1,2 эт. - кирпичные с утеплителем t=61 см; 3. мансардный эт. - твинблоки с утеплителем t=54 см. Окраска фасадными красками поштукатурке
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
Характеристика местоположения	
Расстояние от ближайшей остановки	10-15 м. п.
Характеристика расположения	
Удобство подъездных путей	5
Описание внутренней отделки помещений	
Отсутствуют перегородки, настенное, напольное покрытие.	
Выводы:	В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3.271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;	Собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.11.2016г.
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда	Договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006г.
Субъект права на Объект оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		

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

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания

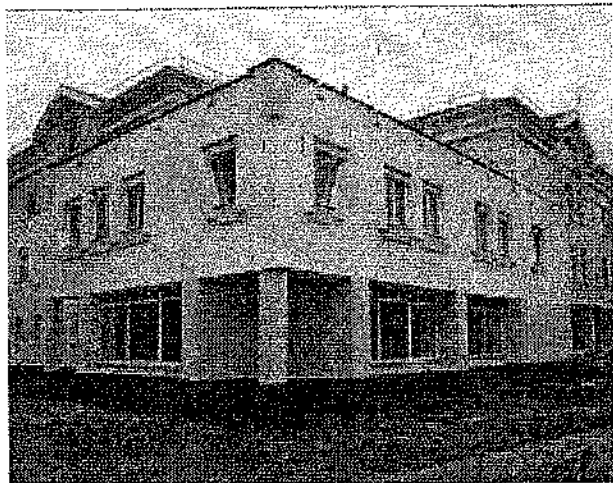


Фото 2. Наземная парковка

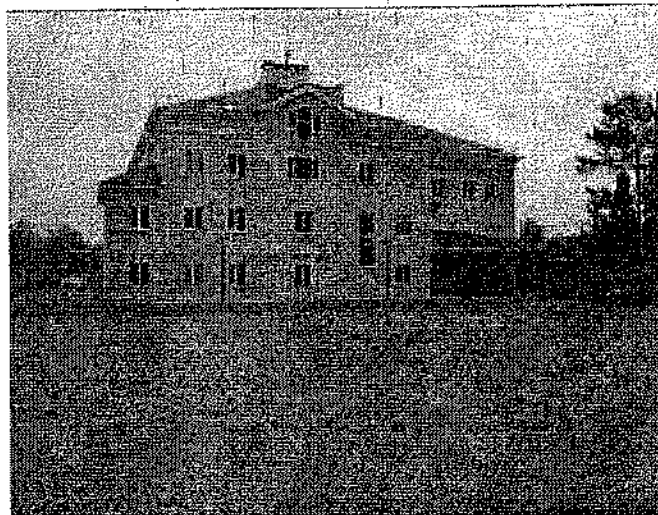


Фото 3. Наружное состояние здания

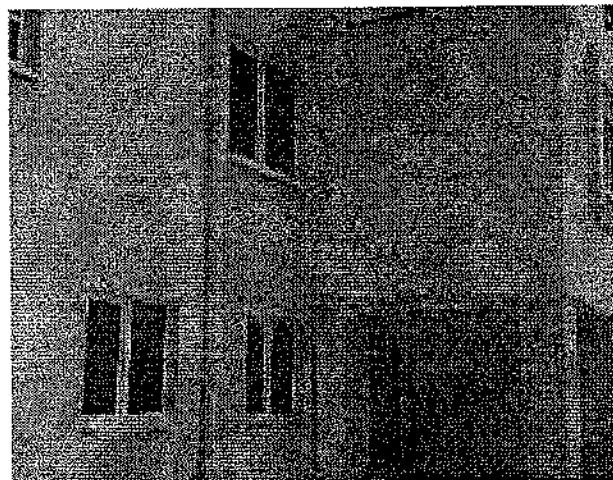


Фото 4. Наружное состояние здания

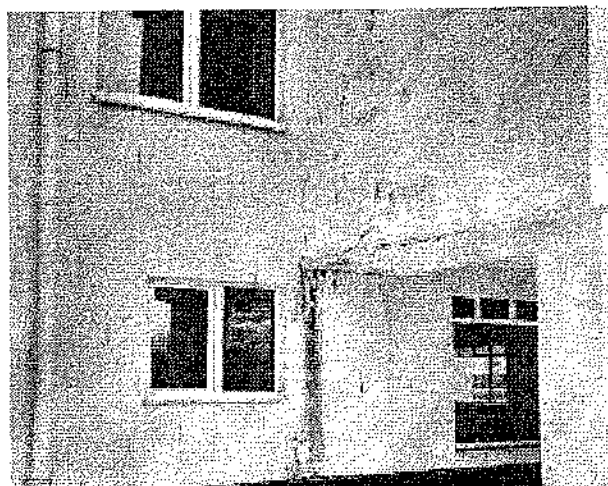


Фото 5. Внутреннее состояние



Фото 6. Внутреннее состояние



Фото 7. Внутреннее состояние

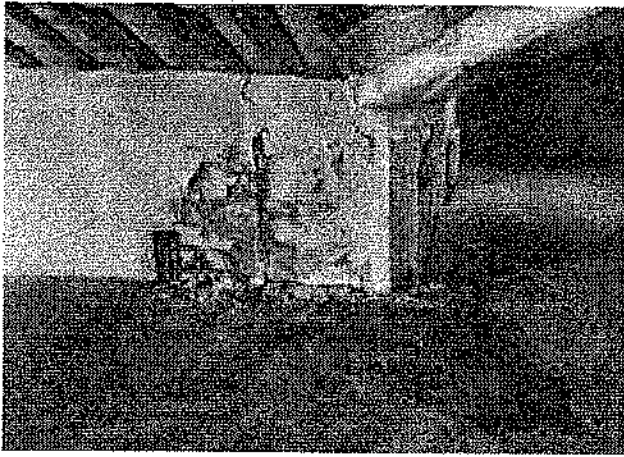


Фото 8. Внутреннее состояние

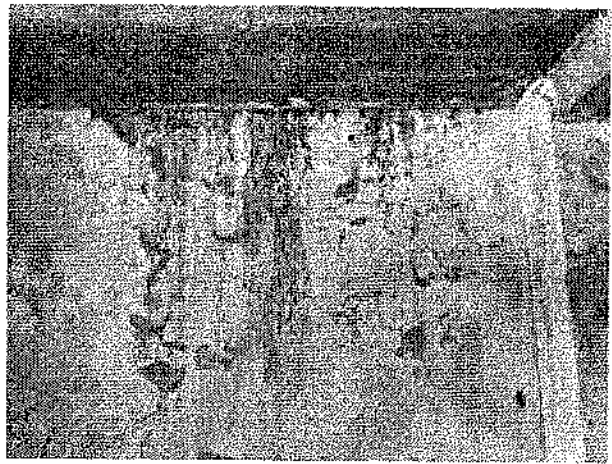


Фото 9. Внутреннее состояние

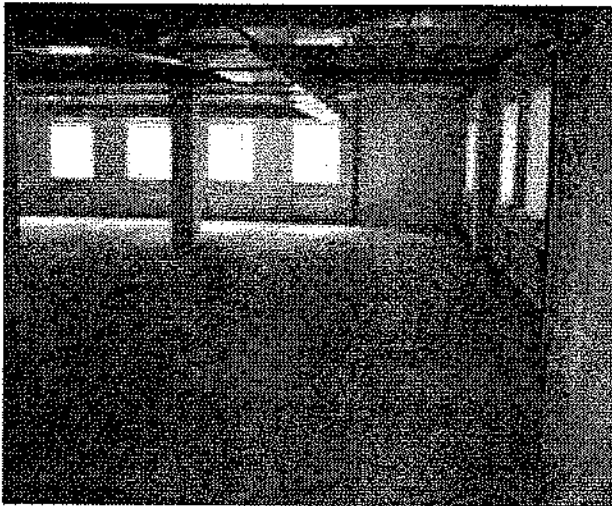


Фото 10. Внутреннее состояние



Фото 11. Внутреннее состояние



Фото 12. Внутреннее состояние

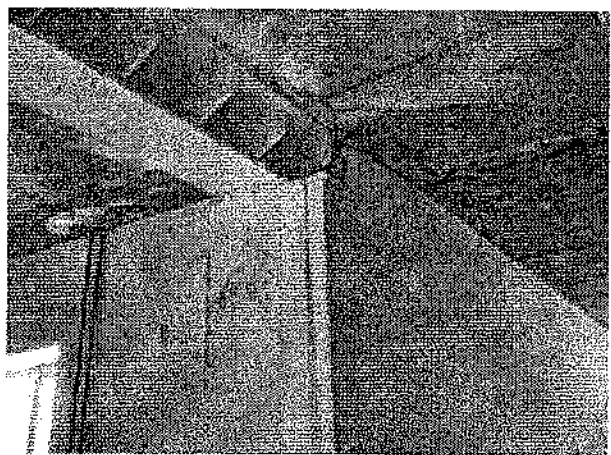


Фото 13. Внутреннее состояние

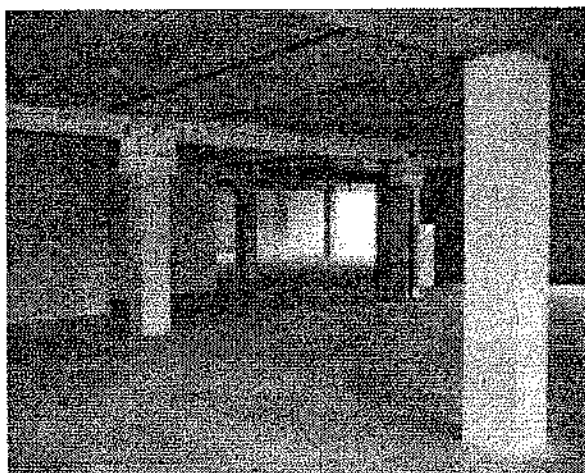


Фото 14. Внутреннее состояние



Фото 15. Вход в здание, наземная парковка



Фото 16. Фасад здания



Фото 17. Внутреннее состояние

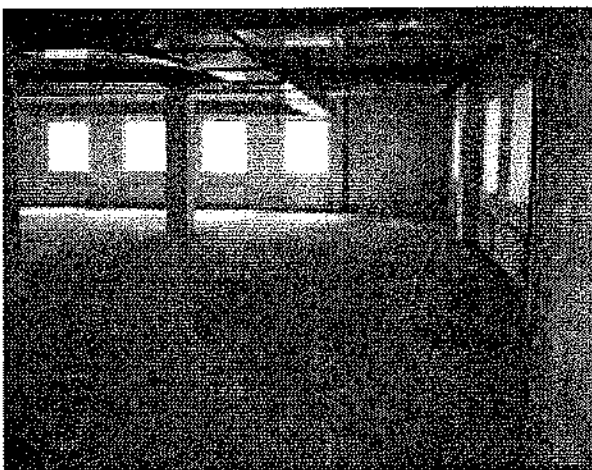
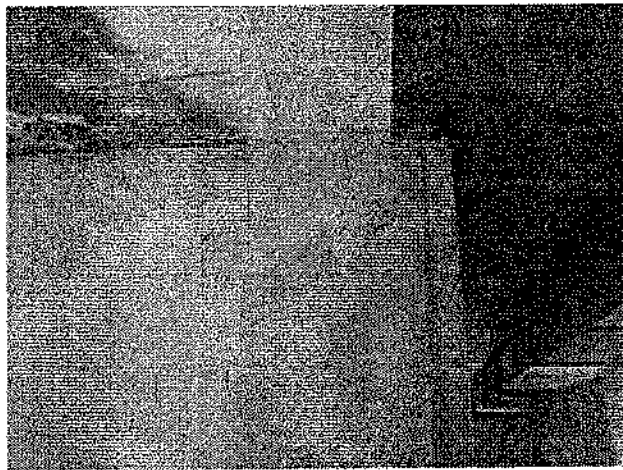


Фото 18. Внутреннее состояние



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели⁸

Таблица 16. Макроэкономические показатели

Показатель	2017	Январь-окт. 2017	Январь-окт. 2018	Окт. 2017	Окт. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,9	2,9	0,2	0,4
Рост цен производителей, %	8,4	4,9 ¹	11,1 ¹	2,4 ¹	1,3 ¹
Рост денежной базы, %	8,6	1,1	3,6	-7,5	-0,8
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	7,4	-10,6	0,2	3,0
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	0,5	-6,4	1,2	3,3

Показатель	2017	Январь-окт. 2017	Январь-окт. 2018	Окт. 2017	Окт. 2018
ВВП, млрд. руб.	92 037	74 003 ³	82 993 ³	8 188 ³	9 256 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	51,2	71,6	56,4	79,3
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,3	61,7	57,7	65,9

Показатель	Янв.-сен. 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	102,5	100,6	107,6
Индекс промышленного производства	103,1	102,1	102,5

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2017	Закон о бюджете 2018 ²	Янв.-окт. 2018 ⁵	Сен. 2018	Окт. 2018 ⁵
Доходы	Млрд. руб.	15089	18948	15804	1766	1816
	% ВВП	16,4	18,7	19,0	19,5	19,6
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	5972	10131	7222	800	920
	% ВВП	6,5	10,0	8,7	8,9	9,9
Расходы	Млрд. руб.	16420	16809	12782	1185	1412
	% ВВП	17,8	16,6	15,4	13,1	15,3
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	709	814	692	53	71
	% ВВП	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-1331	2139	3022	581	404
	% ВВП	-1,4	2,1	3,6	6,4	4,4
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-622	2953	3715	634	475
	% ВВП	-0,7	2,9	4,5	7,0	5,1
Нефтегазовый	Млрд. руб.	-7303	-7992	-4200	-219	-516

⁸Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_11.pdf

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2017	Закон о бюджете 2018 ⁴	Янв.-окт. ⁵ 2018	Сен. 2018	Окт. ⁵ 2018
профицит(+)/дефицит(-)	% ВВП	-7,9	-7,9	-5,1	-2,4	-5,6

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых Госдумой во втором чтении 20 ноября 2018 г.

⁵ Предварительные данные

Бюджетная политика 20 ноября

Госдума во втором чтении приняла поправки к Закону о федеральном бюджете на 2018 год. Согласно законопроекту, доходы бюджета составят 18 948 млрд. руб. (или 18,7% ВВП), увеличившись на 1 875 млрд. руб. по сравнению с принятыми ранее поправками к Закону о бюджете. Расходы федерального бюджета составят 16 809 млрд. руб. (или 16,6 % ВВП), что выше запланированного уровня на 218 млрд. руб. Таким образом, профицит федерального бюджета составит 2,1% ВВП, что выше прогнозируемого ранее профицита на 1,6 п.п. ВВП.

Внеэкономическая деятельность 15 ноября

Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 декабря 2018 года снизится на 16,9 доллара и составит 135,1 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 22,3 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 40,5 долл./т., на темные – 135,1 долл./т., на товарный бензин - 40,5 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 74,3 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Международные новости 19 октября

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service понизило суверенный кредитный рейтинг Италии (долгосрочный, в национальной и иностранной валюте) до уровня "Ваа3" с "Ваа2", с учетом оценки рисков бюджетной политики, прогноз по рейтингу «стабильный». Объявленный правительством бюджет на 2019 г. предусматривает дефицит на уровне 2,4% ВВП, что втрое выше прежде установленного целевого ориентира, и не способствует снижению бремени госдолга, который составляет 130% ВВП. Европейская комиссия формально предупредила Италию о несогласии и возможном начале дисциплинарного процесса. Другие международные агентства, S&P и Fitch, сохраняют кредитный рейтинг Италии на уровне "BBB", однако, с «негативным» прогнозом. Общие вопросы 31 октября. Опубликован рейтинг Всемирного банка «Ведение бизнеса-2019». Россия за последний год поднялась на 4 позиции относительно рейтинга «Ведение бизнеса-2018», заняв 31-е место. Наибольших успехов, по мнению Всемирного банка, Россия добилась в области получения разрешений на строительство (повышение позиции в рейтинге с 115 места до 48), сократив сроки получения всех разрешений на 13 дней до 73 дней. Согласно исследованию, Россия провела еще три реформы в области улучшения инвестиционного климата, включая сокращение сроков и стоимости подключения к системе электроснабжения, снижение налоговой нагрузки за счет повышения нормы амортизационных отчислений по основным фондам и упрощение международной торговли за счет автоматизации таможенных процедур. Два направления, по которым Россия занимает наиболее низкие позиции – это разрешение проблемы неплатежеспособности (55-е место) и защита миноритарных инвесторов (57-е место). Два показателя, по которым Россия занимает наиболее высокие строчки - легкость подключения к электросетям и регистрация собственности (12-е место)

В соответствии с дорожными картами Национальной предпринимательской инициативы Россия должна была достичь 20-го места в рейтинге «Ведение бизнеса» к 2018 году. Прогнозы 23 октября. ING опубликовал прогноз развития экономики России на 2018-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 17. Прогноз показателей экономики России на 2018-2020 гг. от ING

Показатель	2017	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, % г/г	1,5	1,6	1,4	1,5
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	3,7	2,8	5,2	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,5	7,25	-
3-месячная ставка, % на конец года	8,00	8,00	7,75	-
10-летняя доходность, % на конец года	7,64	8,65	8,2	-
Курс доллара США, руб. на конец года	57,7	65,0	67,0	-
Цена нефти марки Brent, долл./барр. среднегодовая	54	75	66	69
Цена нефти марки WTI, долл./барр. среднегодовая	51	67	61	65

Источник: Citibank

26 октября.

Citibank опубликовал прогноз развития экономики России на 2018-2022 гг., приведенный в таблице ниже. Прогноз роста ВВП на 2018 и 2019 гг. оставлен без изменения по сравнению с предыдущим прогнозом.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Citibank

Показатель	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
Экономическая активность						
Номинальный ВВП, млрд долл.	1555	1518	1538			
Население, млн чел.	144,0	144,0	143,9			
Темп прироста ВВП, % г/г	1,5	1,8	1,5	2,3	2,4	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	3,3	4,3	2,2			
Валовое накопление основного капитала, %	7,4	5,5	4,3			
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,1	5,0	3,0			
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	17,4	8,0	6,5			
Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п.	-2,3	-0,6	-0,8			
Уровень безработицы, %	5,2	5,6	5,4			
Внешнеэкономические показатели, млрд долл.						
Сальдо счета текущих операций	35,2	101,5	87,6			
% ВВП	2,3	6,7	5,7	4,7	3,5	2,8
Торговый баланс	115,0	188,3	178,3			
Прямые иностранные инвестиции, чистые	10,7	-10,0	-15,0			
Внешний долг	518,9	527,9	535,9			
Краткосрочный долг	56,3	61,1	65,6			
Международные резервы	346,5	408	460,6			
Государственные финансы, % ВВП						
Баланс расширенного бюджета	-1,5	2,0	1,9	1,5	1,5	1,5
Баланс расширенного бюджета, первичный	-0,7	2,9	2,7			

Показатель	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
Государственный долг	16,6	17,2	17,8	18,0	19,0	20,0
в том числе госдолг в иностранной валюте	3,6	3,4	3,5			
Цены						
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	2,5	4,0	4,6			
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	3,7	2,9	5,1	4,1	4,0	4,0
Курс доллара США, руб. на конец года	57,66	64,78	66,06			
Курс доллара США, руб. среднегодовой	58,34	62,61	65,87	65,79	62,32	57,85
Курс евро, руб. среднегодовой	65,91	73,70	78,41	84,26	83,41	80,13
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,75	7,5	7,04**	7,00**	7,00**
10-летняя доходность, % на конец года	7,64	8,09	7,43	7,43	7,43	7,43
Номинальная заработная плата, % г/г	6,6	9,0	6,0			

* Прогноз от 24 октября, для 2018-2019 гг. совпадает с прогнозом от 26 октября

** Среднегодовое значение

Источник: Citibank

9 ноября. Morgan Stanley представил прогноз развития экономики России на 2018-2019 гг., приведенный в таблице ниже. Прогноз роста ВВП в 2018 и 2019 гг. понижен на 0,2 п.п. каждый по сравнению с предыдущим прогнозом.

Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2018-2019 гг. от Morgan Stanley

Источник: Citibank

Показатель	2017	2018	2019
Темп прироста ВВП, % г/г	1,5	1,7	1,5
Потребление домохозяйств, % г/г	3,4	3,7	3,2
Баловое накопление основного капитала, % г/г	4,3	3,4	2,9
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,1	2,1	1,7
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	17,4	9,0	7,5
Уровень безработицы, %*	5,1	4,9	4,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	2,1	6,6	5,8
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая*	3,7	2,9	4,8
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	2,5	4,0	4,5
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года*	7,75	7,75	7,5
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-1,4	2,0	1,9
Государственный долг, % ВВП на конец года	12,6	13,6	14,7
Курс доллара США, руб. на конец года*	57,6	64,0	60,0

* Прогнозы по данным показателям – от 19 октября (прогнозы по остальным показателям в таблице не изменились 9 ноября по сравнению с 19 октября)

Источник: Morgan Stanley

8 ноября. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив мировой и европейской экономики. По сравнению с майским прогнозом, имел место негативный пересмотр проектировок роста на 2018-2019 гг. для многих ведущих экономик, связанный с нарастанием протекционистских ограничений (и соответствующим резким снижением импульса роста мировой торговли) и уменьшением притока капитала в страны с формирующимися рынками ввиду ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США. В целом, отмечается, что в межстрановой перспективе, по сравнению с 2017 г., рост ВВП стал более неравномерным. Снижение прогнозов роста затронуло и ЕС, с учетом высокой открытости европейской экономики; тем не менее, Еврокомиссия полагает, что в среднесрочной перспективе темпы роста останутся вблизи отметки в 2% благодаря положительной динамике частного потребления (на фоне сохраняющегося тренда к снижению безработицы) и инвестиций (ввиду сохранения рыночных процентных ставок на низком уровне), а также, с 2019 г. – некоторому смягчению бюджетной политики. По сравнению с

прогнозом от мая 2018 г., проектировки роста российской экономики в 2018-2019 гг. не изменились, несмотря на существенное увеличение прогнозных цен на нефть (на 7 и 17 долл./барр. соответственно). Отмечается, что поддержку росту оказывает устойчивое расширение частного потребления; в перспективе, отмечается потенциальный благоприятный эффект пенсионной реформы и наращивания инвестиций в инфраструктуру на долгосрочный рост. Основные риски для экономики РФ связаны с возможностью расширения санкций США и общим снижением интереса инвесторов к странам с формирующимися рынками, что может оказать негативное давление на частные инвестиции.

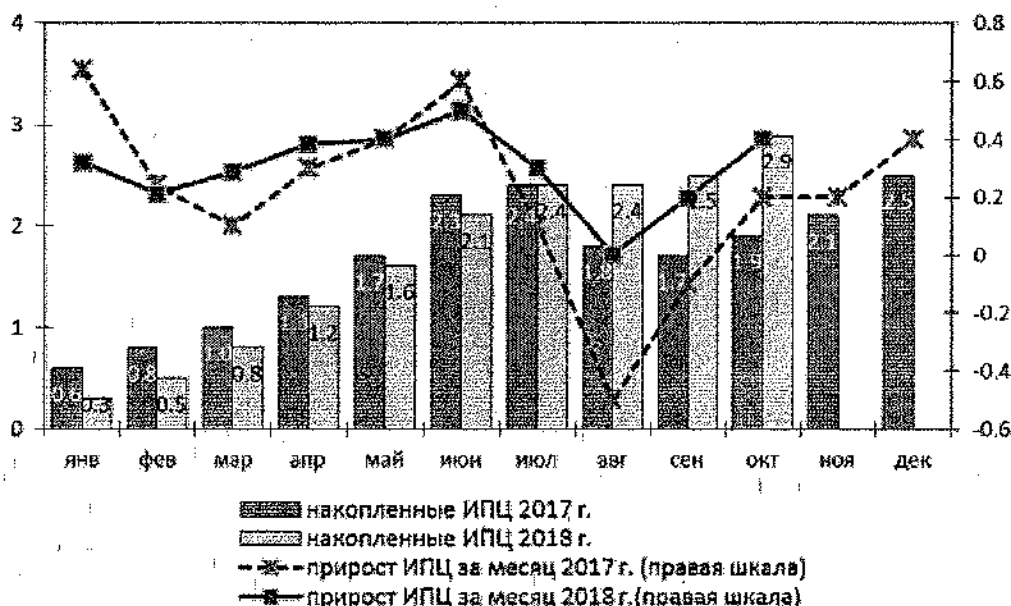
Таблица 20. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза Еврокомиссии (в скобках приведены изменения по сравнению с майским прогнозом)

	2017	2018	2019	2020
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,7	3,7 (-0,2)	3,5 (-0,4)	3,5
Развитые страны	2,6	2,4 (-0,2)	2,1 (-0,3)	1,9
ЕС	2,4	2,1 (-0,2)	1,9 (-0,1)	1,8
Еврозона	2,4	2,1 (-0,2)	1,9 (-0,1)	1,7
США	2,2	2,9 (0,0)	2,6 (-0,1)	1,9
Япония	1,7	1,1 (-0,2)	1,0 (-0,1)	0,5
Формирующиеся рынки	4,5	4,7 (-0,3)	4,7 (-0,3)	4,7
Бразилия	1,0	1,1 (-1,3)	1,9 (-0,7)	2,3
Россия	1,5	1,7 (0,0)	1,6 (0,0)	1,8
Индия	6,2	7,4 (0,0)	7,5 (-0,1)	7,5
Китай	6,9	6,6 (0,0)	6,2 (-0,1)	5,9
Рост объемов мировой торговли, %	5,2	3,9 (-0,8)	3,7 (-0,5)	3,3
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	54,8	75,1 (+7,4)	80,6 (+16,7)	76,7

Источник: Еврокомиссия

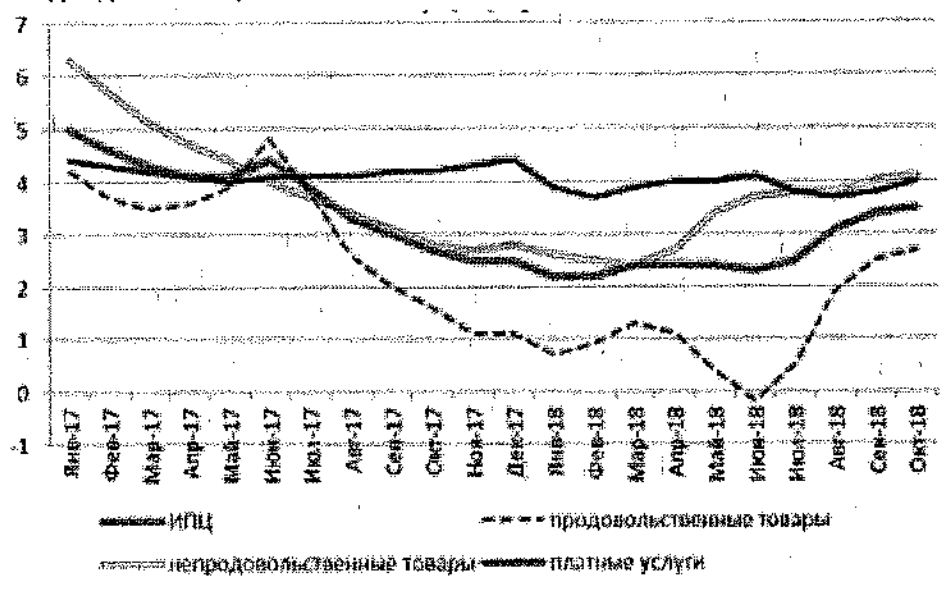
Инфляция

Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)



В октябре 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 2,9%. Инфляция в годовом выражении выросла в октябре текущего года до 3,5% против 3,4% месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозов экспертов.

Рисунок 6. Динамика подиндексов потребительских цен (% г./г.)



Заметный рост инфляции в годовом выражении, наблюдавшийся в третьем квартале 2018 года, объяснялся, главным образом, динамикой цен в секторе продовольственных товаров, где эффект низкой базы второй половины прошлого года способствовал ускоренному росту индексов цен в данном сегменте потребительского рынка. Более того, в указанный период отмечался ощутимый рост цен на мясо и птицу, обусловленный сокращением предложения данных товаров на рынке. В октябре рост цен на продукты питания замедлился, о чем свидетельствует динамика очищенного от сезонности показателя инфляции в данном сегменте.

В секторе непродовольственных товаров и платных услуг ценовые индексы, очищенные от влияния сезонных факторов, в целом демонстрируют стабильную динамику. Как результат, показатель базовой инфляции, рассчитанный без учета цен на продукты питания, остается неизменным в последние месяцы. Таким образом, влияние факторов ослабления рубля, произошедшего в августе-сентябре, и возросших инфляционных ожиданий пока не проявилось в полной мере. Отметим, что в октябре, согласно обследованию Банка России, инфляционные ожидания населения снизились.

По нашим прогнозам инфляция по итогам текущего года составит 3,9-4,1%, а в 2019 году вырастет до 4,8-5,0%.

Рисунок 7. Динамика индексов потребительских цен (г./г.)

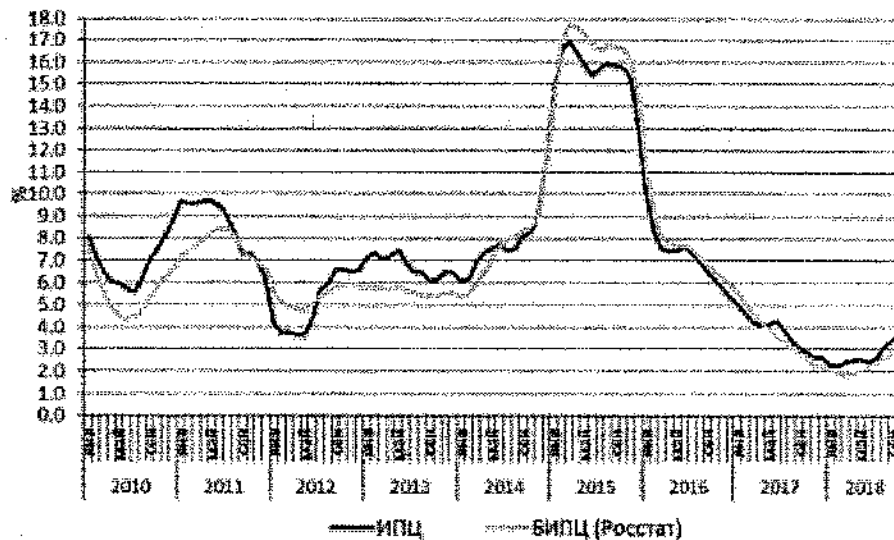


Рисунок 8. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (% в годовом выражении)

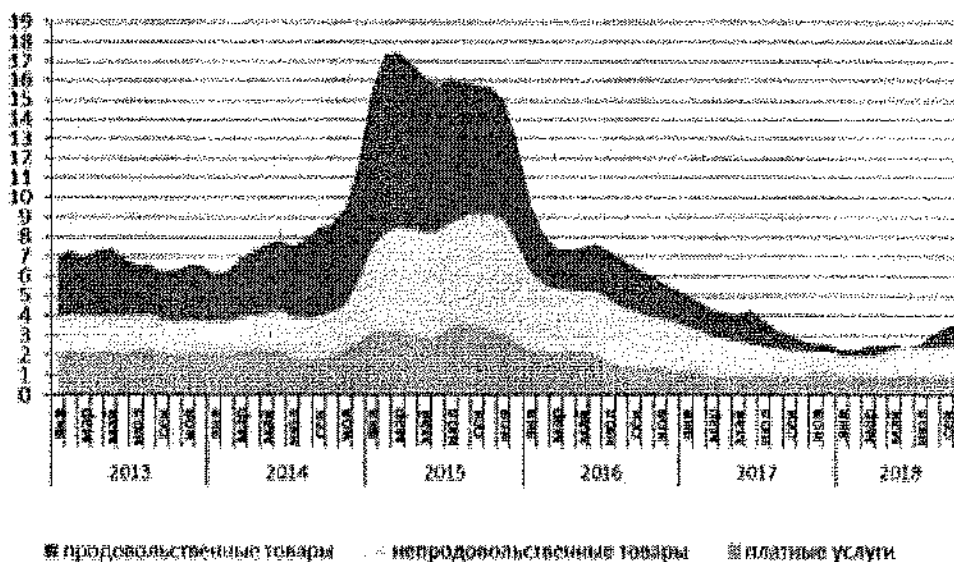
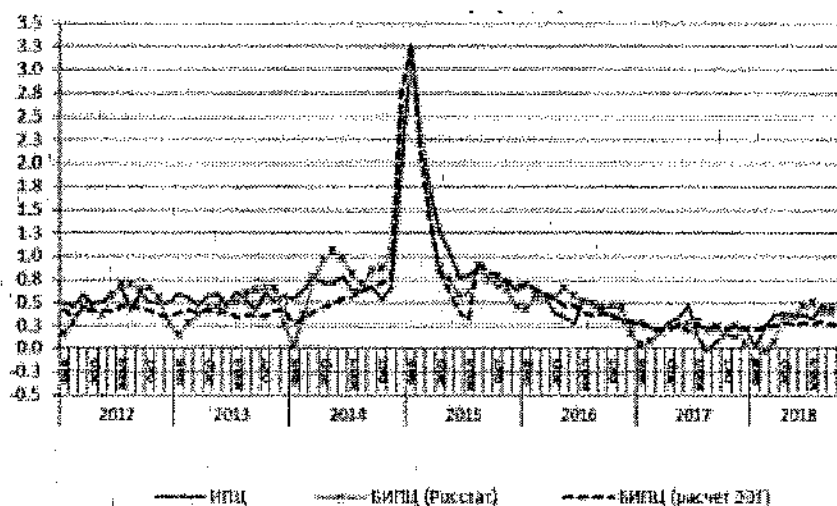


Рисунок 9. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



Валовой внутренний продукт

По предварительной оценке Росстата, в III кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении

замедлился до 1,3% после 1,9% во II кв. и 1,3% в I кв. Всего за 9 месяцев текущего года ВВП увеличился в годовом сопоставлении на 1,5%. По оценкам Минэкономразвития, в сентябре и августе годовой темп прироста ВВП составил по 1,1% после 1,8% в июле. Замедление роста ВВП в III кв. объясняется в основном негативной динамикой в сельском хозяйстве: его вклад в темп прироста ВВП в III кв. составил -0,4 п.п. Падение выпуска в сельском хозяйстве в текущем году обусловлено сокращением урожая зерновых и зернобобовых культур по сравнению с прошлым годом. Положительный вклад в рост ВВП в III кв. внесли промышленность (0,6 п.п.), транспорт (0,2 п.п.) и финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рисунок 10. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

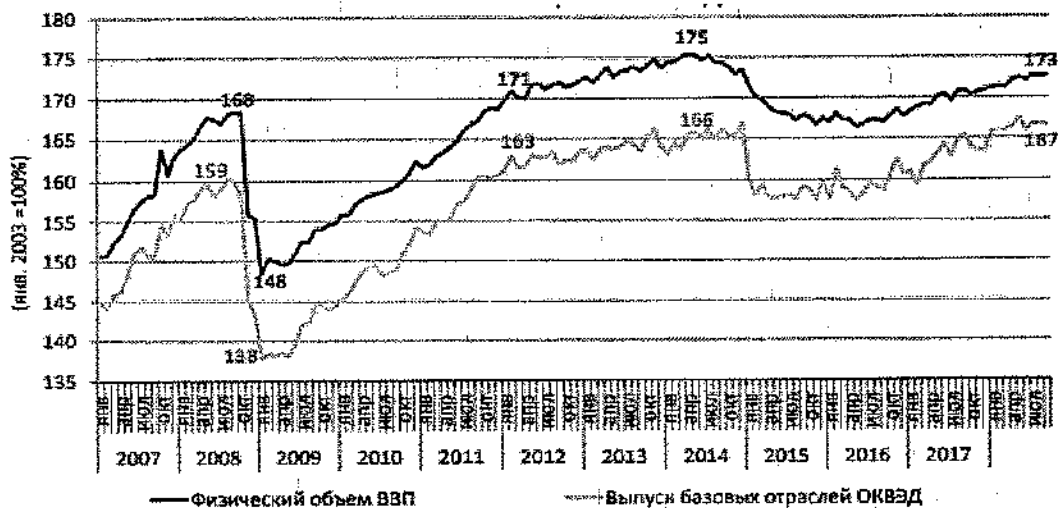
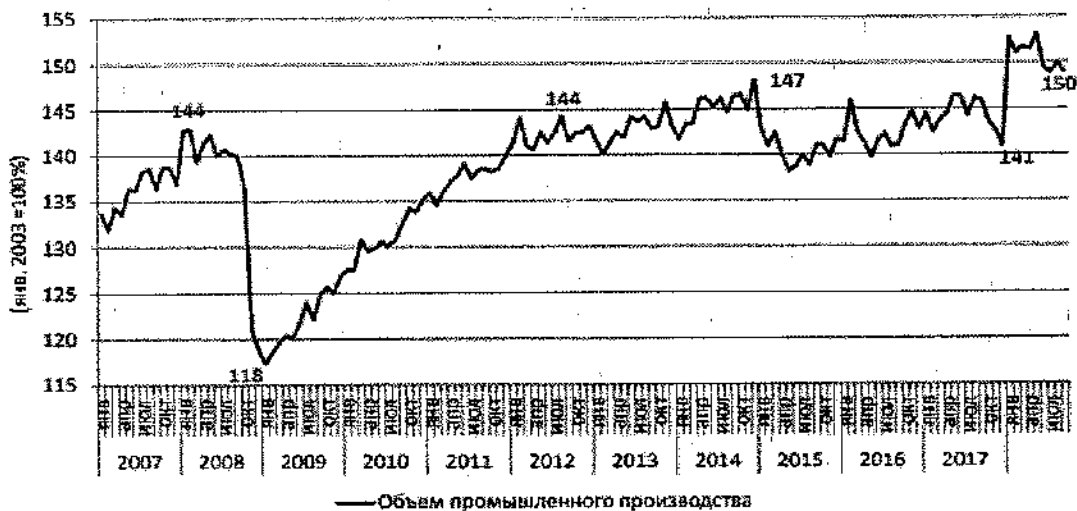


Рисунок 11. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Добыча полезных ископаемых в сентябре выросла в годовом сопоставлении на 6,9%, в январе-сентябре – на 2,9%. Некоторый вклад в прирост добычи полезных ископаемых в III кв. внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в сентябре сократился на 0,1%, а в январе-сентябре в целом – вырос на 3,3%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха снизилось в сентябре на 0,4%, а в январе-сентябре в целом – увеличилось на 1,6%. Потребление, инвестиции Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в сентябре и январе-сентябре составил 2,2% и 2,6% соответственно. Объем платных услуг населению показал прирост на 2,4% в сентябре и на 2,8% в январе-сентябре в целом. Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В 2018 г. сохранился относительно высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста. Во II кв. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8%

главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта. При этом динамика объема строительных работ во II кв. улучшилась по сравнению с I кв.

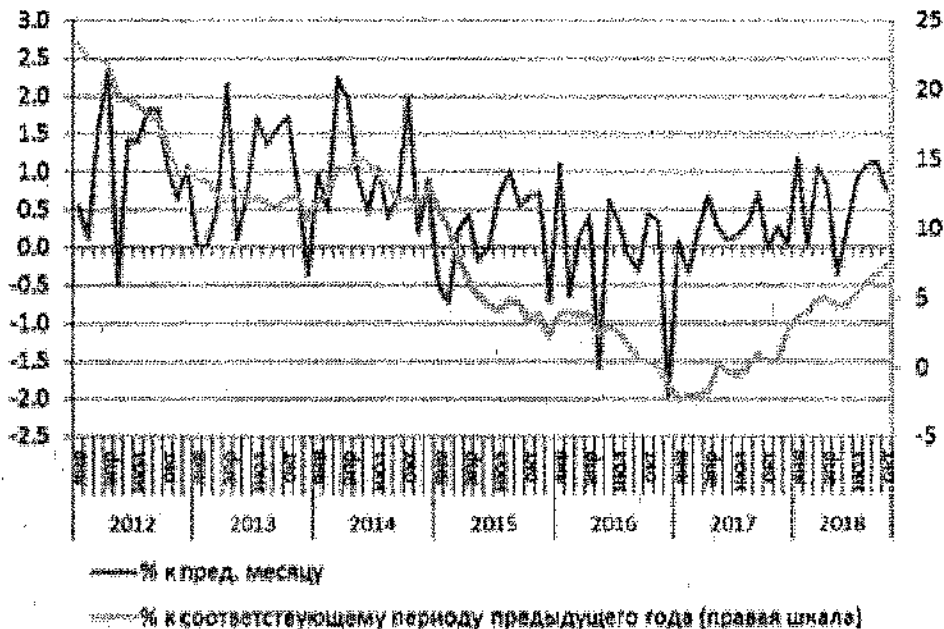
Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 26 октября 2018 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал стабилизацию ситуации на внутреннем финансовом рынке при сохранении высоких инфляционных рисков, особенно на краткосрочном горизонте. К слову, в октябре отмечалось снижение инфляционных ожиданий населения, а ускорение инфляции было менее выраженным, чем прогнозировали эксперты. Отметим, что базовый индекс потребительских цен (очищенный от сезонности) демонстрирует стабильность, что свидетельствует о слабом влиянии проинфляционных фундаментальных факторов на динамику цен к настоящему моменту. В то же время сохраняется высокая неопределенность относительно как внешних условий, так и инфляционных ожиданий (подверженных сильному влиянию разовых факторов и цен на отдельные виды товаров). Осознавая текущие риски, регулятор заявляет о возможном ужесточении денежно-кредитной политики в ближайшие месяцы. По словам Председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной, условия для смягчения денежно-кредитной политики появятся не ранее конца 2019 – первой половины 2020 года. Согласно обновленному прогнозу регулятора, инфляция может превысить целевой ориентир уже в текущем году, составив 3,8-4,2%, тогда как в 2019 году ожидается увеличение ИПЦ до 5,0-5,5%, что превосходит ожидания экспертов. Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 14 декабря 2018 года.

Динамика кредитования

В августе-сентябре 2018 года прирост объемов кредитования корпоративного сектора ускорился до 1,1% в месяц, а в октябре замедлился до 0,8%. В годовом выражении темпы роста по итогам октября увеличились до 7,4% (максимальный показатель с марта 2015 года).

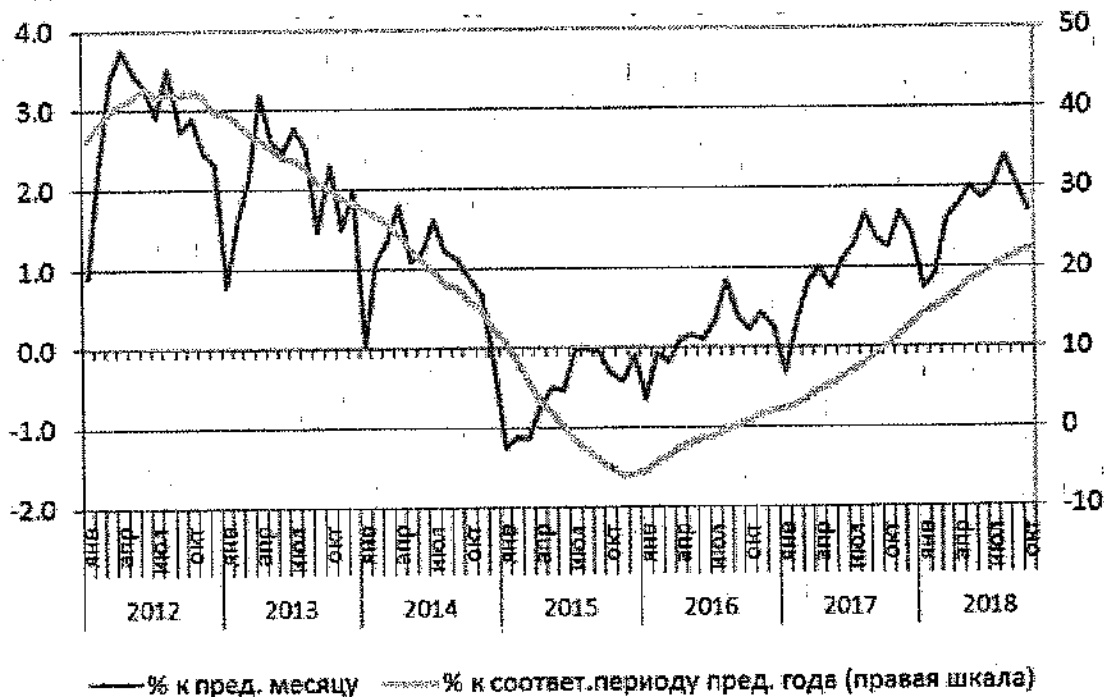
Рисунок 12. Динамика кредитования корпоративного сектора



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в третьем квартале равнялись 2,0-2,4% в месяц, тогда как в октябре снизились до 1,7%. В годовом выражении рост ускорился до 22,2% по итогам отчетного месяца против 13,0% на конец 2017 года. Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют об увеличении склонности населения к потреблению, в том числе, за счет привлечения заемных средств. Вероятно, это связано не с динамикой доходов, а с ожиданиями роста цен на потребительские товары (прежде всего, крупные непродовольственные товары) в ближайшие месяцы на фоне ослабления рубля и повышения НДС. Прогнозируемый рост ставок также подталкивал граждан к скорому оформлению кредитов. Ставки по кредитам сроком до 1 года, предоставленным физическим лицам, начали расти в еще августе, при этом

ставки по более длинным кредитам (на долю которых приходится порядка 95% кредитов), по данным Банка России, снижались в августе - сентябре 2018 года. Повышение ключевой ставки Центрального банка, а также увеличение рисков по мере наращиванию кредитного портфеля банков в части кредитования населения, будут способствовать росту ставок в ближайшие месяцы.

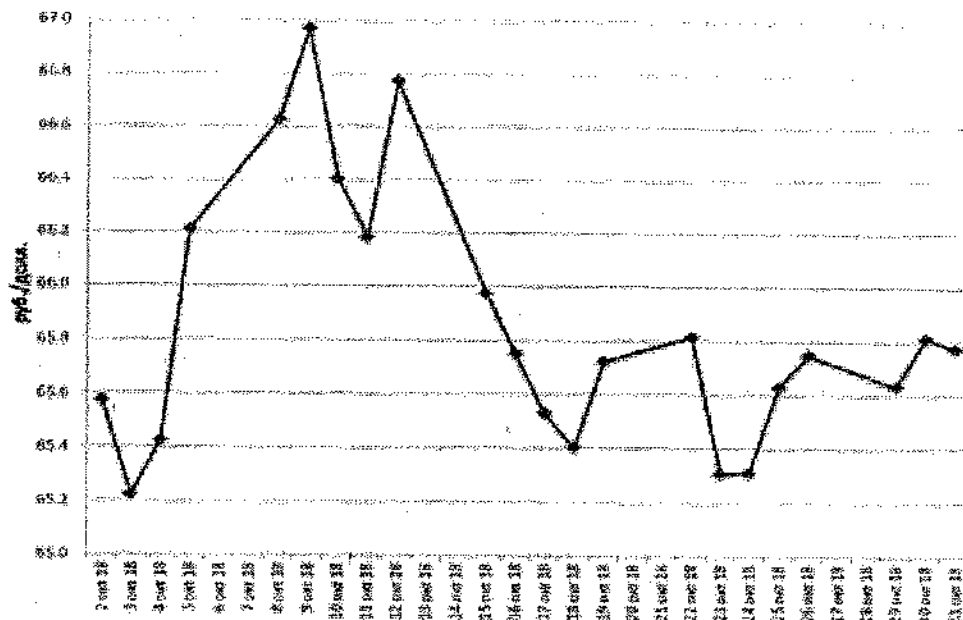
Рисунок 13. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)



Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в октябре сложился на уровне 65,89 руб./долл.; таким образом, номинальное укрепление по сравнению с сентябрем составило 2,7%. Факторы повышения курса рубля включали рост среднемесячных цен на нефть и снижение выплат по внешнему долгу (до 5,9 млрд. долл. против 10,3 млрд. долл. в сентябре, согласно данным Банка России). Максимальное значение курса доллара (66,97 руб.) было достигнуто 9 октября на фоне общемирового укрепления американской валюты (связанного с выходом данных о снижении безработицы в США до рекордно низкого за 50 лет уровня). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 65,77 руб. против 65,59 руб. на конец сентября. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с сентябрем сложилось в размере 3,0%; ослабление по сравнению с декабрем – в размере 10,6%.

Рисунок 14. Динамика курса доллара в октябре 2018г.

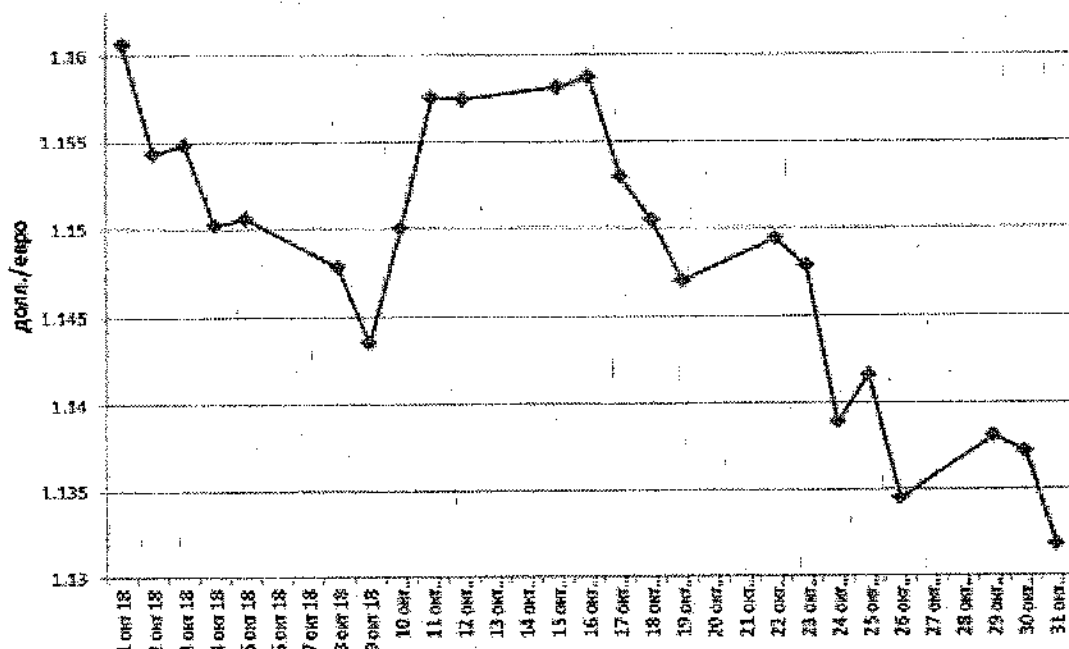


Средний курс рубля к евро в октябре сложился на уровне 75,75 руб./евро (укрепление на 4,2% по отношению к сентябрьскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 74,79 руб. против 76,23 руб. на конец сентября. Реальный курс рубля к евро в октябре увеличился на 4,6% по сравнению с сентябрем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 7,1%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с сентябрем составило 3,3%, а ослабление по сравнению с декабрем - 6,4%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в октябре составил 1,150 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с сентябрьским значением составило 1,3%. В первой половине месяца курс евро не имел выраженного тренда; в дальнейшем он снижался на фоне выхода благоприятной макроэкономической статистики в США (в частности, ВВП страны вырос на 3,5% в 3 квартале) и продолжения спора между Еврокомиссией и правительством Италии по поводу планируемой последним в 2019 г. программы бюджетного стимулирования экономики. На конец октября курс евро составил 1,132 долл. против 1,158 долл. на конец сентября.

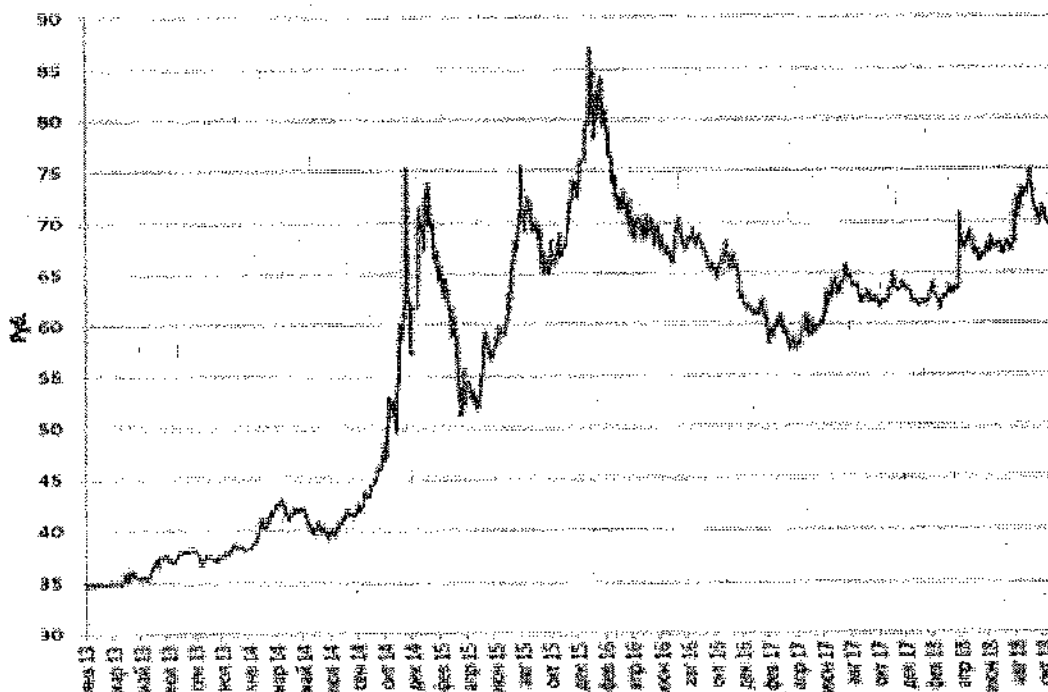
Рисунок 15. Динамика курса евро к доллару в октябре 2018г.



Внутренний валютный рынок

На фоне номинального укрепления рубля к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в октябре существенно снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 70,29 руб., что на 2 руб. 43 коп. меньше, чем в сентябре. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 69,83 руб.

Рисунок 16. Динамика стоимости бивалютной корзины



В октябре Банк России не приобретал для Министерства финансов РФ иностранную валюту на открытом рынке, и такая ситуация продлится, как минимум, до конца года. В этот период предусмотренная бюджетным правилом конвертация «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 40,8 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета проводится путем покупки иностранной валюты Федеральным казначейством у Банка России из международных резервов. Волатильность курса рубля в октябре несколько сократилась: на 11% по сравнению с сентябрем для пары рубль-доллар, на 13% – для пары рубль-евро и на 11% – для бивалютной

корзины. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами снизилось в октябре на 16,0% по сравнению с сентябрем, до 3,63 млрд. долл.; торгов евро - выросло на 5,5%, до 0,63 млрд. евро.⁹

Выводы:

- В октябре 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 2,9%. Инфляция в годовом выражении выросла в октябре текущего года до 3,5% против 3,4% месяцем ранее
- По предварительной оценке Росстата, в III кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении замедлился до 1,3% после 1,9% во II кв. и 1,3% в I кв.
- Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%.
- 26 октября 2018 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых.
- Ставки по кредитам сроком до 1 года, предоставленным физическим лицам, начали расти в еще августе, при этом ставки по более длинным кредитам (на долю которых приходится порядка 95% кредитов), по данным Банка России, снижались в августе - сентябре 2018 года. Повышение ключевой ставки Центрального банка, а также увеличение рисков по мере наращиванию кредитного портфеля банков в части кредитования населения, будут способствовать росту ставок в ближайшие месяцы.
- Средний курс рубля к доллару в октябре сложился на уровне 65,89 руб./долл.; таким образом, номинальное укрепление по сравнению с сентябрем составило 2,7%.

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

⁹ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_11.pdf?PHPSESSID=5b311ddf0728cfc3aa6f4a9780d96a2d

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.

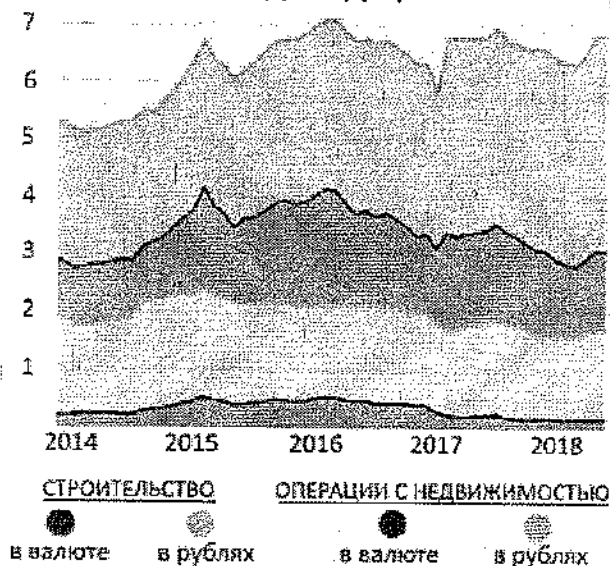
Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

4.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА¹⁰

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield по итогам II квартала 2018 года представил обзор рынка коммерческой недвижимости. В обзоре исследованы офисный, торговый и складской сегменты рынка.

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами, 2018 год демонстрирует неплохие показатели и до конца текущего года ожидается целый ряд крупных сделок. По итогам первого полугодия инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 480 млн. евро, а по итогам года аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что объем инвестиций составит около 4 млрд. евро (прогноз объема инвестиций снижен на 11%). В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время. В настоящее время доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью составляет 21,6%.

Рисунок 21. Текущая кредитная задолженность (трлн. руб.)



Российский инвестиционный рынок продемонстрировал медленный старт. Аналитики пересмотрели прошлый прогноз объема инвестиций в 4,5 млрд. евро. С учетом того, что в первом полугодии было заключено инвестиционных сделок менее чем на 500 млн евро, а также значительного количества крупных сделок, находящихся в стадии подготовки, в Cushman & Wakefield полагают, что по итогам года объем инвестиций на рынке коммерческой недвижимости России достигнет уровня в 4 млрд. евро. В ближайшие годы доля иностранных инвестиций в недвижимость России не будет превышать 20%, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

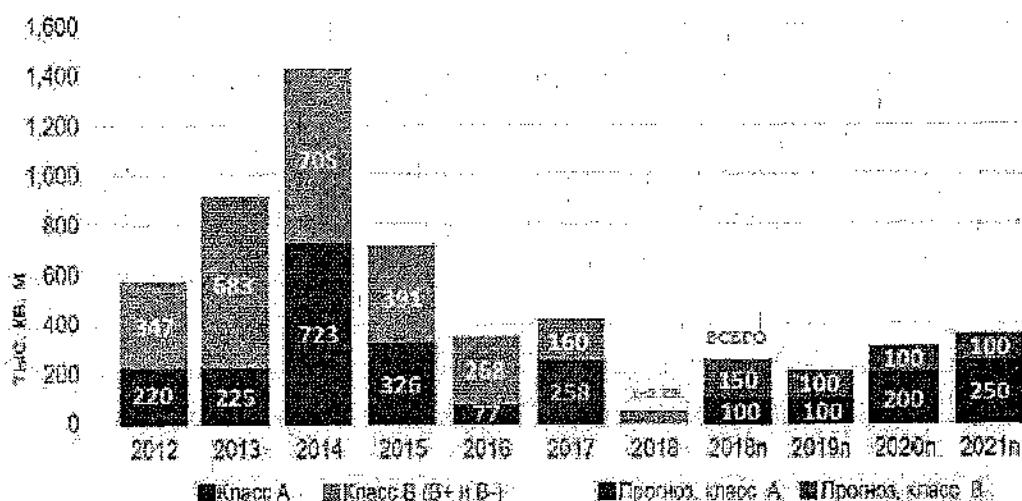
Рынок офисной недвижимости

Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику. Несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А». На рынке нового строительства ввод основной доли объектов переносится на конец года. Всего в 2018

¹⁰ <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

году будет построено 250 000 кв.м. В следующем, 2019 году, уровень строительной активности будет оставаться низким.

Рисунок 22. Новое офисное строительство по классам



Несмотря на то, что объем нового строительства в первом полугодии оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 000 кв.м и 23 000 кв.м, соответственно), ожидается, что по итогам всего года объем нового строительства будет на 40% ниже показателя прошлого 2017 года. Площадь большинства новых офисных зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах будет расти доля класса «А», в то время как в классе «В» будут появляться в основном объекты после реконструкции.

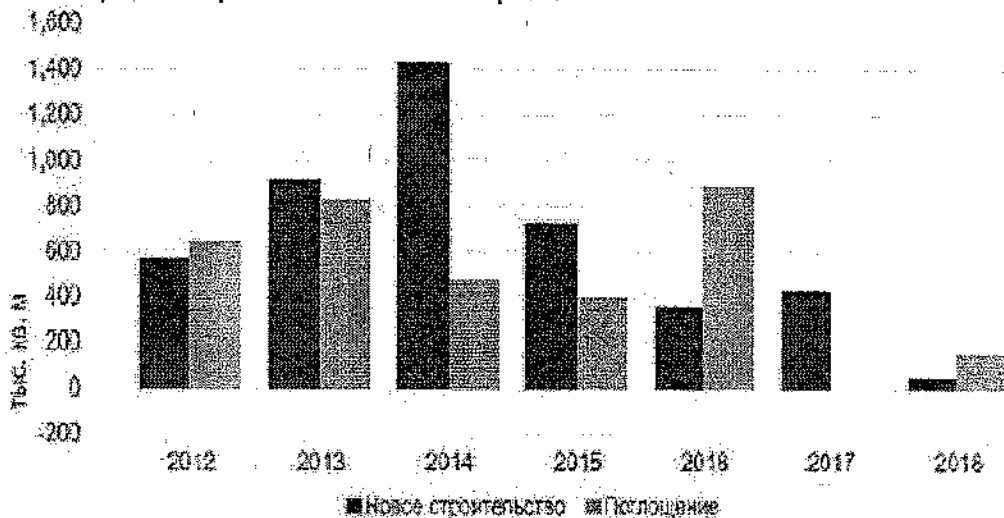
Активность арендаторов офисной недвижимости находится на уровне рекордно высокого 2017 года. Структура спроса остается неизменной – 15% составляют крупные сделки площадью от 5000 кв.м. Самыми активными индустриями в первом полугодии 2018 года по количеству сделок являются секторы «банки и финансы» (20%), «оптовая и розничная торговля» (14%), «IT и ПО» (13%), «FMCG» (10%).

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» заметно вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2015-2017 уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. Во II квартале 2018 года заметно вырос спрос на сегмент prime-офисов. Сдано много небольших вакантных блоков в самых дорогих офисных объектах Москвы. В 2019 году аналитики ожидают небольшого снижения спроса в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос на офисные площади снова выйдет на уровень 2017 года.

Таблица 23. Крупнейшие сделки с офисами в I половине 2018 года

Компания	Площадь (кв. м)	Здание	Класс / Субрынок
«Аэрофлот»	18 447	БЦ «Арбат, 1»	«А» / Даунтаун
«Транснефть Технологии»	12 666	«ВЭБ Арена»	«В+» / Центральный
OZON	11 221	«Башня на Набережной»	«А» / «Москва-Сити»
X5 Retail Group	9 701	МФК «Оазис»	«А» / Центральный
Lamoda	7 061	«Жуков, 1»	«В+» / Окраины
«Школа 42»	4 890	БП «Фактория»	«В+» / Центральный

Поглощение офисов остается в положительной зоне с конца 2017 года. На фоне низкой строительной активности и высокого спроса дополнительные площади «выбираются» с рынка.

Рисунок 24. Новое офисное строительство и поглощение

Поглощение – это показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное –освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

Во II квартале вакансия офисных площадей в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,3 п.п. до 11,6% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Ввиду нового антирекорда по объектам нового строительства и высокого объема сделок с офисами, уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец первого полугодия 2018 года показатель составил 11,6% (12,2% на конец 2017 года). Доля вакантных площадей в классе «А» снизилась с 17,3% в первом полугодии 2017 года до 14,0% в первом полугодии 2018 года. В то же время показатель вакантных площадей в классе «В» остается практически неизменным в течение последнего года, незначительное снижение показателя остается в пределах статистической погрешности – с 11,3% до 10,9%.

Аналитики прогнозируют незначительное увеличение ставок аренды. Сейчас средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» составляет \$486 за кв.м в год (29117 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15537 руб. за кв.м в год (\$259 за кв.м в год).

Несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы, ожидается, что средняя ставка аренды офисных помещений будет продолжать расти в ближайшие годы, в основном за счет класса «А», ввиду вымывания ликвидного качественного предложения и низких темпов нового строительства.

Доля сделок в зданиях, ставки в которых номинированы в долларах, в среднем по рынку за первое полугодие составила 10%, что превысило показатель 2017 года – 7%. В классе «А» эта доля выше и в 2017-2018 годах составляет порядка 20-25%.

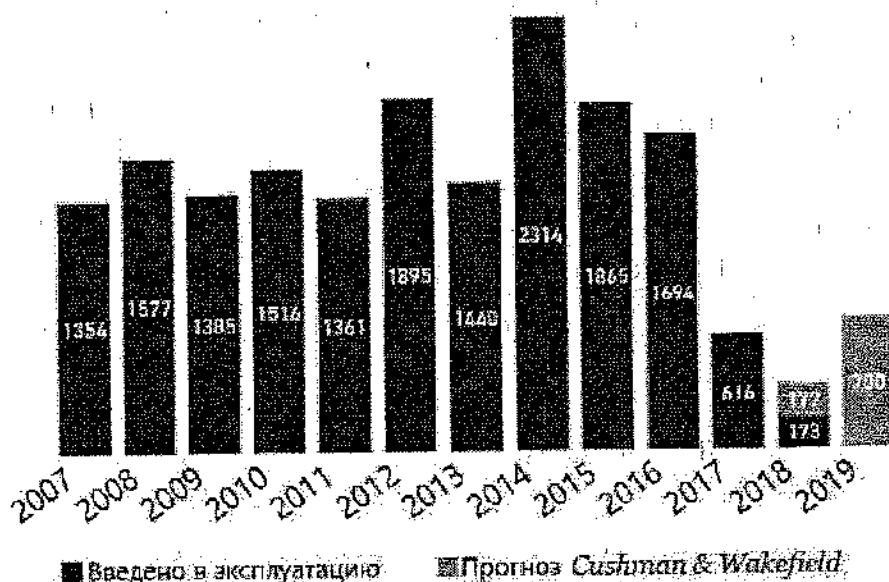
Рынок торговой недвижимости

Восстановление потребительского рынка не оправдывает ожиданий, а долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год. Ввод новых торговых площадей минимален, а цикл девелопмента торговых объектов удлинится. Половина новых торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 году в России, находятся в Москве и других городах-миллионниках страны.

Объем нового строительства в Москве (торговые объекты от 15 000 кв.м торговой площади) в первой половине 2018 года составил 90 000 кв.м. Доля свободных площадей во всех торговых центрах в Москве составляет в среднем 9,5%. Прайм-индикатор арендной ставки в ТЦ (базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на 1-м этаже лучших торговых центров города) равняется 155 000 рублей за кв.м в год.

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии результативались в минимальном количестве новых торговых площадей, выводимых на рынок в этом году.

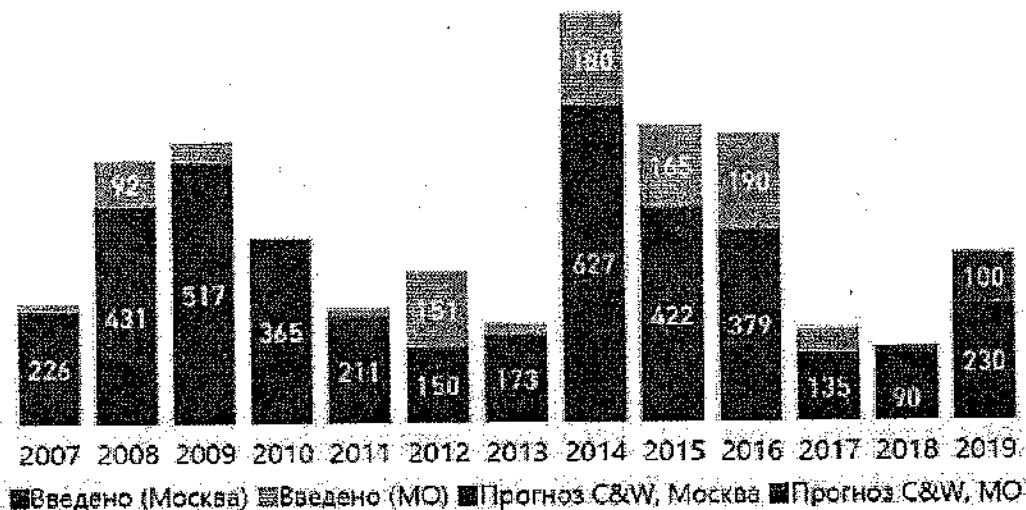
Рисунок 25. Ежегодный ввод новых торговых площадей (вся Россия, включая Москву)



В первом полугодии 2018 года в России было открыто шесть новых торговых центров общей арендуемой площадью 173 000 кв.м. Многие проекты, запланированные на 2018 год, были перенесены на следующий год, в результате чего прогноз по вводу новых площадей был пересмотрен в меньшую сторону – в 2018 году вместо ожидаемых 500 000 кв.м ожидается открытие порядка 350 000 кв.м торговых площадей. Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м) в Москве, больше крупноформатных ТЦ к вводу не ожидается. Восстановление строительной активности до уровня прошлого года ожидается в 2019 году – к вводу запланировано несколько крупных проектов, как в столице, так и в региональных городах.

Традиционно на Москву приходится наибольшая строительная активность – 43% от торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 годах среди городов-миллионников. Но в этом году строительная активность в столице остается низкой и сравнима с уровнем прошлого года – в 2018 году к вводу ожидается порядка 130 000 кв.м торговых площадей. В следующем году с вводом таких крупных объектов как «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части в парке развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м) объем нового предложения увеличится до 230 000 кв.м.

Рисунок 26. Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тысяч кв.м)



Меняющийся потребитель стимулирует развитие новых форматов торговли. Торговые центры и операторы ориентируются на поколение миллениалов, для которых на первом месте стоит получение новых эмоций и впечатлений.

Торговые центры, как и ритейлеры, находятся в поисках новых уникальных концепций для повышения привлекательности своих объектов – в ТЦ «МЕГА Теплый Стан» запустили креативное пространство для отдыха, в ТРЦ «Вегас Крокус Сити» планируется размещение коворкинга Meeting Point, в ТЦ «Авиапарк» открылся фудхолл MARK eat. Фудхоллы развиваются и расширяют географию – Zenden открыл фуд-корт в Пятигорске на месте Верхнего рынка, Ginza Project планирует развивать в спальных районах Москвы сеть гастроцентров «Зеленый рынок», Gremm Group анонсировали запуск гастромаркета на Маросейке.

Продолжается консолидация рынка – на месте магазинов Media Markt будут открыты «М.Видео» и «Эльдорадо», «Евросеть» и «Связной» договорились о слиянии под единым брендом «Связной». Интернет-торговля в России продолжает рост, в 2017 году он составил 17% (по данным АКИТ), в предыдущие годы – 20-30%. Уже существующие онлайн-игроки развивают омниканальность и новые форматы деятельности – интернет-гиганты запускают свои маркетплейсы (Яндекс и Сбербанк, Ozon, Mail.ru), Lamoda планирует открытие офлайн-магазинов, Rambler и Сбербанк запускают новый сервис для бронирования столов и предварительных заказов и оплаты счетов в ресторанах.

Таблица 27. Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Усредненный диапазон ставки аренды (руб./кв. м/год)	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	–	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

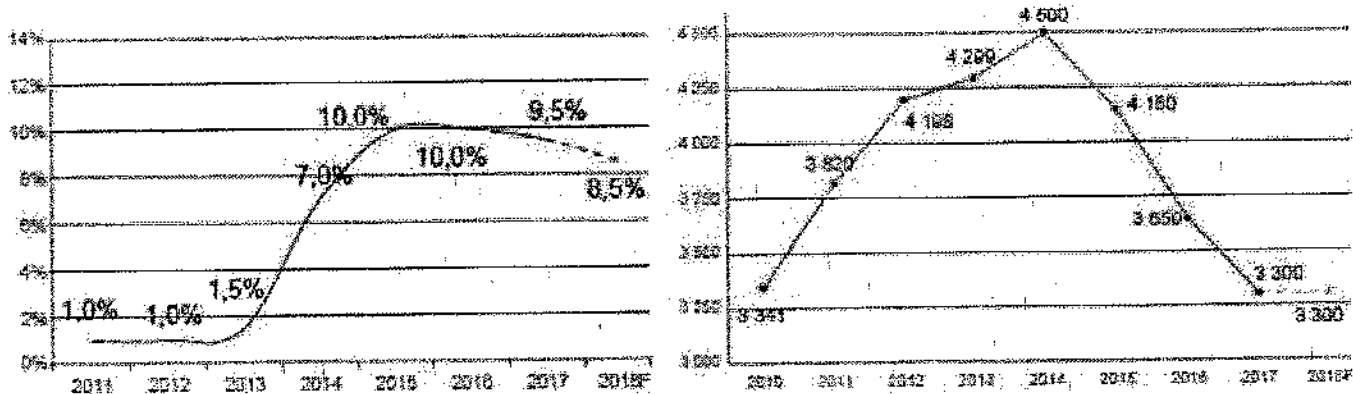
* Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды: в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Рынок складской недвижимости

На складские площади в столичном регионе сохраняется стабильно высокий спрос. Доля вакантных складов в московском регионе снижается. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В связи с дефицитом качественных складских площадей, готовых к въезду, некоторые девелоперы заявляют о повышении запрашиваемых ставок на премиальные объекты. Но повышения интереса девелоперов к спекулятивному строительству не наблюдается. В условиях низких темпов роста экономики арендаторы готовы подождать 6-9 месяцев, когда для них будет построено новое здание, удовлетворяющее их требованиям.

Рисунок 28. Доля вакантных складов класса «А» и ставка аренды в классе «А» (руб./кв.м/год)



Традиционно, драйвером спроса на качественные складские площади являются компании сегмента розничной торговли. После небольшого снижения спроса на складские объекты со стороны этих компаний в 2016-17 годах аналитики Cushman & Wakefield отмечают увеличение их доли в структуре спроса с 38,7% до 50,4%. Увеличение доли розничных компаний произошло за счет сокращения спроса со стороны производства и дистрибуции.

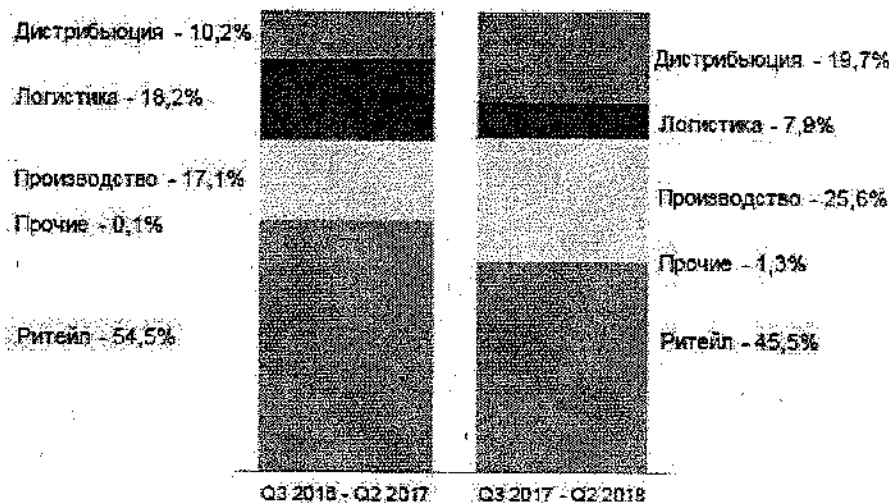
Что касается структуры спроса по сфере деятельности, то лидерами в ней являются компании категории «Одежда и обувь», на них приходится 22% арендованных и купленных площадей. На втором и третьем месте компании из категорий «Еда и напитки» и «Логистика». Их доля в структуре спроса – 15% и 12, соответственно.

Во II квартале 2018 года в регионах было построено 49 000 кв.м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. По предварительным оценкам до конца года будет построено около 450 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2017 года на 20%. Отмечается дефицит складских площадей в некоторых регионах, что может способствовать росту спекулятивного строительства.

В первом полугодии 2018 года наметилось снижение активности арендаторов на региональных рынках. Во II квартале 2018 года было арендовано и куплено 132 000 кв.м складов, что на 10% меньше аналогичного показателя 2017 года. По прогнозам Cushman & Wakefield объем заключенных сделок со складами по итогам года будет ниже прошлогоднего на 15% и составит 550 000 кв.м.

Основной арендатор складских площадей в регионах РФ – ритейл. Около 50% спроса в регионах формируют компании сегмента розничной торговли, но в последние 12 месяцев их доля была несколько ниже обычной и составила 45,5%. Говорить о формировании новой тенденции преждевременно. Количество сделок в регионах невелико и структура сделок имеет большую волатильность от периода к периоду. В регионах России в структуре спроса на склады по сферам деятельности наиболее представлена категория «Еда и напитки», она составляет 21% от всего объема сделок по аренде и покупке складских помещений.

Рисунок 29. Структура спроса на складские площади в регионах России



Основные выводы:

- в рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время. В настоящее время доля просроченной задолженности по операциям с недвижимостью составляет 21,6%;
- несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А»;
- восстановление рынка торговой недвижимости не оправдывает ожиданий, а долгосрочные прогнозы индикаторов торговой недвижимости рынка пересмотрены в сторону понижения. Ввод новых торговых площадей минимален, а цикл девелопмента торговых объектов удлинится;
- во II квартале 2018 года в регионах было построено 49 000 кв.м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. Отмечается дефицит складских площадей в некоторых регионах, что может способствовать росту спекулятивного строительства. В первом полугодии 2018 года намечилось снижение активности арендаторов на региональных рынках.

4.4. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

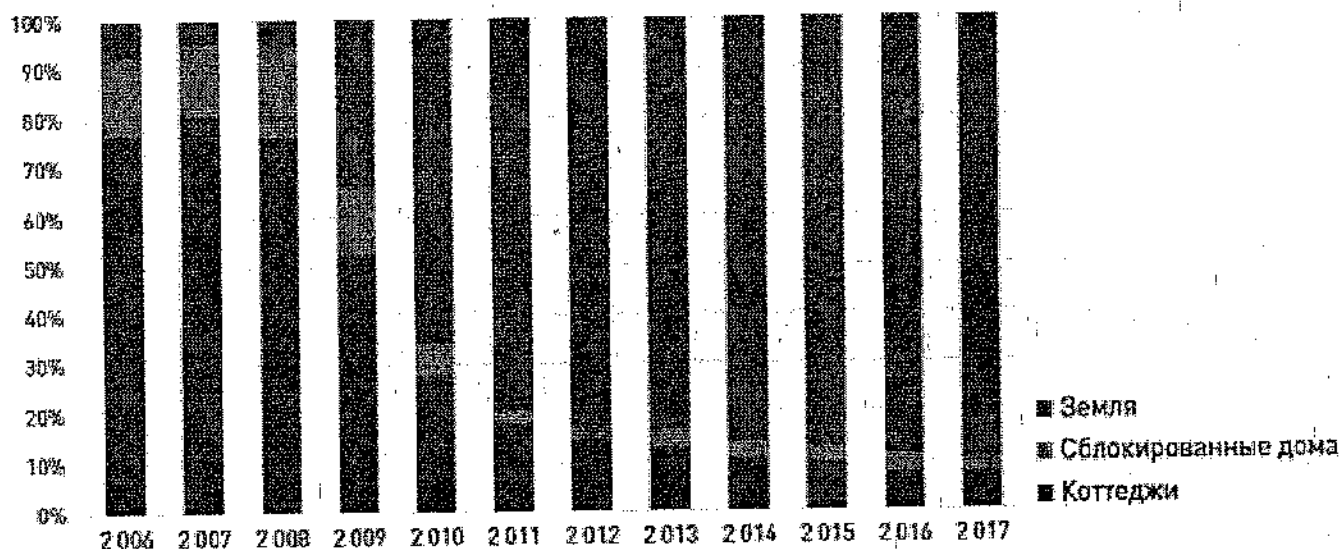
Земельный рынок Екатеринбурга – это в основном участки 89 % в объеме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % – на долю 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.

За последние 10-15 лет было много прогнозов о предстоящем буме на рынке загородной недвижимости, но в большинстве городов и регионов эти прогнозы не сбылись. Рынок за последние годы деградировал. И выразить это можно в следующем графике.

Рисунок 30. Структура поселков в пригороде Екатеринбурга



Источник: Уральская палата недвижимости

Рост числа предложений в формате «участки без подряда» — ключевое изменение в структуре предложения на рынке за последние годы. За последние пять-семь лет участники рынка несколько раз предпринимали попытки увеличить число предложений в группе коттеджи и таунхаусы, но они не увенчались успехом.

Такая трансформация рынка кардинальным образом изменила как предложение, так и состав покупателей загородной недвижимости. С одной стороны, это изменение началось как движение в сторону массового покупателя (невысокий первоначальный платеж и неограниченный срок строительства дома). С другой, этот процесс развивается стихийно и приводит к инфраструктурным диспропорциям в пригороде.

Картина рынка сегодня формируется продавцами земельных участков, а не девелоперами, которые строят и продают жилые объекты. Эта особенность предопределяет многие характеристики рынка коттеджных поселков и хорошо характеризует текущее состояние загородного сегмента.

Конечно, за последние годы на рынке сформировались профессиональные компании, которые вполне качественно реализуют такой продукт, как «земля», и тиражируют этот успех на разных поселках.

Темпы строительства инженерной инфраструктуры в таких поселках остаются низкими, застройка таких полей домами происходит неравномерно и медленно. Нередко участки приобретаются без четких планов по их освоению, на далекую перспективу. Большинство покупателей не рассматривают покупку участка в качестве базового варианта решения жилищного вопроса, загородный формат жилья — больше дачный вариант. Можно посмотреть на пропорции этого сегмента относительно городского рынка квартир.

Рисунок 31. Соотношение объема предложений ЗУ г.Екатеринбурга на разных рынках 2017 г.



В тех поселках, где девелоперы строят коттеджи, основа предложения — подряд на строительство. При этом в последние три-четыре года рынок загородной недвижимости значительно изменился с точки зрения размера представленных домов. Также можно говорить, что требования потенциальных покупателей к площади дома стали более рациональными. Логично, что многие участники рынка пошли по пути сокращения минимальных площадей, предлагаемых к продаже. В результате этого процесса рынок стал более адекватен массовому спросу. В настоящий момент тенденция адаптации планировочных решений под потребности и возможности потенциальных покупателей продолжается. Выбор в сегменте «дешевых» предложений продолжает расширяться.

По итогам 2017 г. ценовая ситуация на рынке коттеджных поселков заметно не изменилась.

На фоне активизации рынка городского жилья загородный сегмент продолжает стагнировать, причем пример Екатеринбурга не уникален и показателен для многих крупных мегаполисов средней полосы. Мы не видим достаточных оснований для заметного восстановления спроса в 2018 г. и исходим из того, что рынок будет развиваться без заметных изменений. Стагнация рынка не исключает, что отдельные проекты, которые сохраняют высокую строительную динамику, смогут аккумулировать оставшийся спрос. На заметное оживление рынка можно рассчитывать не ранее чем через три-пять лет.¹¹ По данным сайта Росриэлт за ноябрь в среднем за сотку земельного участка составила 199 294 руб., при этом в течение года цены на земельные участки.¹²

4.5. ОБЗОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ЕКАТЕРИНБУРГА В ПЕРОМ ПОЛУГОДИИ 2018Г.¹³

По данным Свердловскстата в первом полугодии 2018 года в Екатеринбурге введен в строй 101 дом, предназначенный для коммерческой деятельности. Эта цифра составляет 41% от всех нежилых зданий.

Однако по мнению экспертов в настоящее время коммерческая недвижимость развивается в основном только за счет объектов стрит - ритейла, которые будут располагаться на первых этажах жилых домов. В целом рынок коммерческой недвижимости города переживает серьезный спад. Достаточно сказать, что до конца года в Екатеринбурге планируется ввести только один торговый центр.

«Предпосылок для активизации рынка коммерческой недвижимости, особенно рынка продажи, на сегодняшний день нет. Рынок сжатый, на нем проходят единичные немасштабные сделки», - отмечает аналитик Уральской палаты недвижимости (УПН) Константин Октаев.

¹¹ <http://ekb.dk.ru/news/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-ekaterinburga-degradiroval-kak-i-pochemu-mnenie-237099347>

¹² <https://rosrealty.ru/ekaterinburg/cena>

¹³ Источник: <http://anr96.ru/news/read/5b7114ddd3107/>

Он считает, что сейчас рынок коммерческой недвижимости сжат и никаких предпосылок для его активизации пока нет. Уже несколько лет количество вакантных площадей в офисных зданиях города остается на уровне 20%. Пока в стране не начнется экономический рост ситуация не изменится. Потенциальные инвесторы не хотят вкладываться в новые объекты поскольку не видят их перспективы. Платежеспособный спрос в настоящее время находится на низком уровне и когда произойдут положительные сдвиги никто не знает.

В этой связи по мнению экспертов до конца года ожидается дальнейшее снижение темпов ввода площадей для офисов. В течение последних лет данный показатель неуклонно сокращается. Предполагается, что по итогам текущего года в городе будет введено в эксплуатацию в два раза меньше новых площадей.

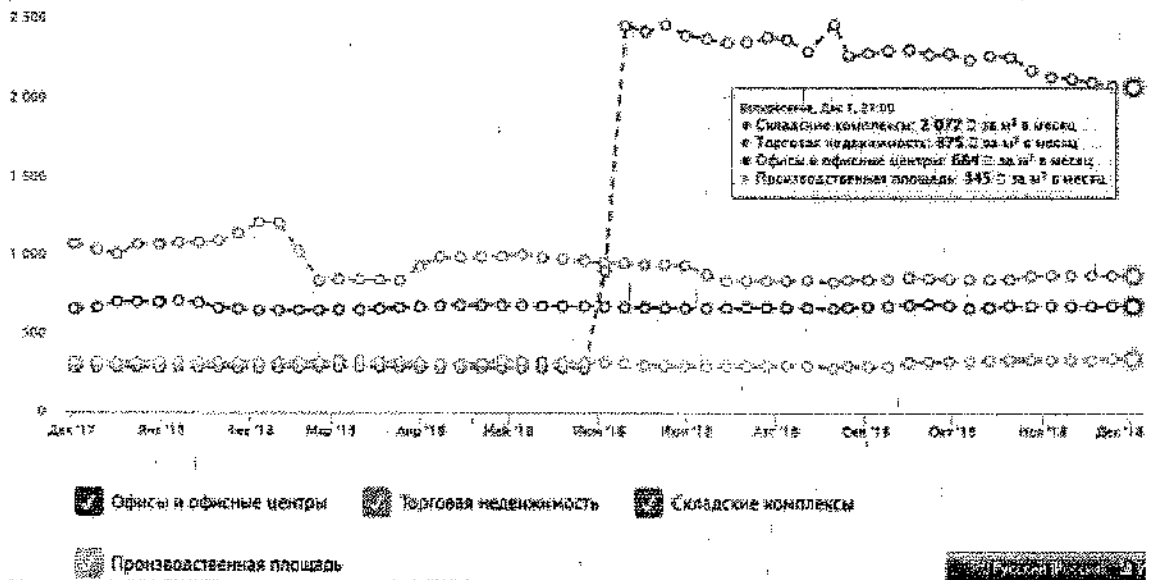
В тоже время по данным аналитиков в первом полугодии арендаторы освоили примерно полмиллиона квадратных метров, что в четыре раза больше чем в аналогичном периоде 2017 года. Поскольку новых площадок становится все меньше сокращается доля свободных уже имеющихся причем повышенным спросом пользуются офисные помещения большого размера. Именно они пользуются спросом у госкомпаний, IT и сырьевых корпораций, которые и формируют сегодня основной запрос на офисном рынке.

Однако, по мнению аналитиков рынка в ближайшем будущем прирост нового предложения будет сформирован в основном небольшими по площади объектами.

Между тем на улице Уральской в Пионерском поселке уже несколько месяцев пустуют два верхних этажа торгового центра «Гудзон» и желающих их арендовать нет.

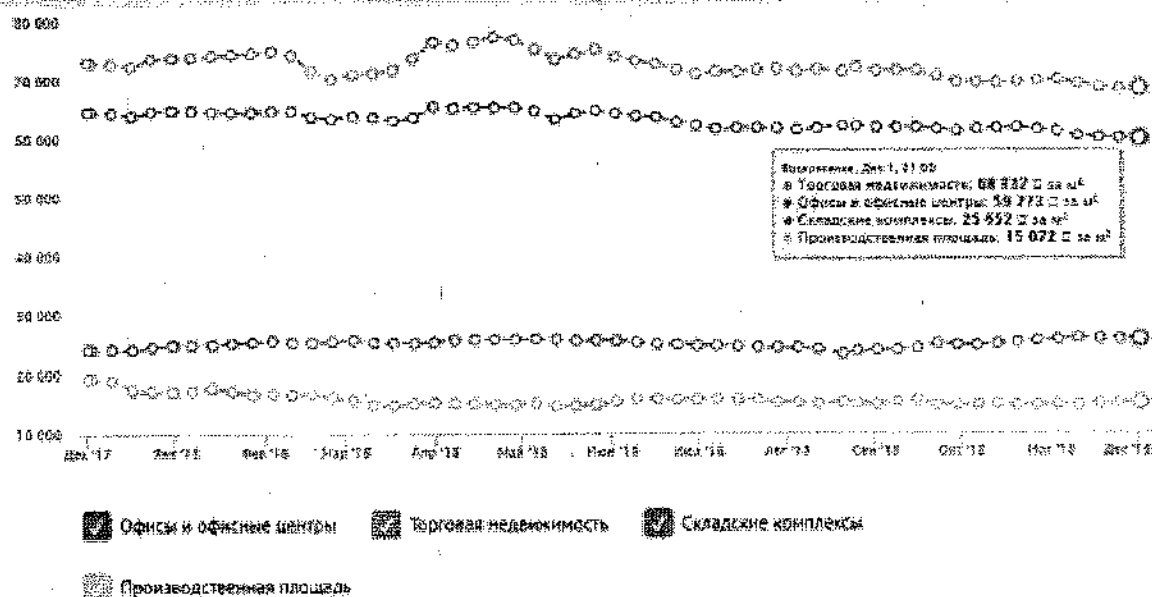
В этой связи снижение темпов ввода новой коммерческой недвижимости в Екатеринбурге представляется вполне оправданным. Зачем вводить новые площади, если целый ряд уже введенных в эксплуатацию остается свободным.

Таблица 32. Аналитика арендной ставки на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник: Аналитическое агентство Бибосс

Таблица 33. Аналитика цен продажи на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник: Аналитическое агентство Бибосс

Таблица 34. Цена предложения и арендные ставки коммерческой недвижимости в крупнейших городах Урала на 02.12.2018¹⁴

Город	Средняя цена		Центр		Районы, приближенные к центру		Окраины	
	Цена предл., тыс. руб. за кв. м	Арендная ставка руб. за кв. м/мес.	Цена предл., тыс. руб. за кв. м	Арендная ставка, руб. за кв. м мес.	Цена предл., тыс. руб. за кв. м	Арендная ставка, руб. за кв. м/мес.	Цена предл., тыс. руб. за кв. м	Арендная ставка, руб. за кв. м/мес.
Торговая недвижимость								
Екатеринбург	107,0	1 517	65 - 256	700 - 8 000	100 - 180	690 - 4 600	30 - 100	600 - 3 000
Челябинск	77,5	1 924	25 - 150	1 000 - 7 000	50 - 95	800 - 3 000	50 - 65	800 - 3 500
Тюмень	57,0	970	70 - 75	1 200 - 1 300	55,0	800 - 850	40 - 45	700
Пермь	48,7	867	25 - 160	450 - 3 000	20 - 60	350 - 3 000	13 - 50	350 - 2 000
Офисная недвижимость								
Екатеринбург	70,2	950	60 - 160	690 - 4 000	33 - 121	550 - 1 600	22 - 90	250 - 800
Челябинск	55,8	600	70 - 150	400 - 1 800	60 - 70	400 - 800	50 - 65	280 - 450
Тюмень	48,0	775	60	1 000 - 1 100	45 - 50	700 - 800	40 - 45	500 - 550
Пермь	41,8	497	25 - 120	300 - 2 000	20 - 55	230 - 1 000	13 - 48	150 - 550
Склады								
Екатеринбург	26	250	31 - 70	250 - 600	10 - 40	100 - 400	2,6 - 30	70 - 300
Тюмень	22	225	-	-	-	-	18 - 25	100 - 350
Пермь	13	243	8 - 25	80 - 450	6 - 20	60 - 300	5 - 10	15 - 200
Челябинск	12	127	9 - 16	130 - 150	9 - 14	120 - 140	8 - 13	100 - 120

Цены на недвижимость в Екатеринбурге на ноябрь 2018г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Были проанализированы цены в Екатеринбурге на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по нашей собственной методике Росриэлта. В расчете учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.¹⁵

¹⁴ http://expert.ru/ratings/table_288838/

¹⁵ <https://rosrealty.ru/ekaterinburg/cena>

Таблица 35. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в ноябре 2018г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	72 366 руб. за кв.м	0%	+3,73%	+4,31%	195
- Вторичка	71 143 руб. за кв.м	+1,02%	+3,02%	+3,33%	149
- Новостройки	87 313 руб. за кв.м	-5,04%	+13,12%	+17,38%	25
Дома	5 840 484 руб.	-3,11%	-31,83%	-31,07%	62
Земля	199 294 руб. за сотку	+23,01%	-27,55%	-23,23%	26
Офисы	57 505 руб. за кв.м	-6,38%	-14,66%	-16,06%	37
Торговые площади	74 374 руб. за кв.м	-6,16%	-10,41%	-6,94%	29
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	13 061 руб. в месяц	-1,17%	7,61%	5,91%	861
2 комнатные квартиры	25 196 руб. в месяц	+1,07%	+7,51%	+8,97%	471
Офисы	7 133 руб. за кв.м в год	-17,77%	-14,56%	-13,42%	77
Торговые площади	8 935 руб. за кв.м в год	-1,58%	-9,29%	-17,43%	19

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в ноябре – декабре 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 ноябрь-декабрь 2018 год. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектов может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 36. 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	https://kn.e1.ru/view/38542901/	1 127	35 000 000	31 070
2	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	https://kn.e1.ru/view/40321681/	1 335	50 370 000	37 730
3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Малышева, д. 135а	https://kn.e1.ru/view/40968862/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_price	480	31 000 000	64 583
4	Екатеринбург, Кировский район, ул. Сыромолотова, д. 27	https://kn.e1.ru/view/41771522/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district	4 079,9	73 000 000	17 893
5	Екатеринбург, Кировский район, ул. Гагарина, д. 28	https://kn.e1.ru/view/41036482/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district	3 045	39 300 000	13 103
6	Екатеринбург, Кировский район, Калиновский, ул. Мурзинская, д. 27А	https://kn.e1.ru/vlew/41673302/	302	7 896 000	26 146
7	Екатеринбург, Кировский	https://kn.e1.ru/view/40291071/	1 150	29 000 000	25 217

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
	район, ул. Искровцев, д. 40				
8	Екатеринбург, Кировский район, ул. Автоматики Переулок, д. 3	https://kn.e1.ru/view/40582311/	993,7	40 000 000	40 254
9	Екатеринбург, Кировский район, ул. Вилонова, д. 45	https://kn.e1.ru/view/40493621/	998	22 000 000	22 044
10	Екатеринбург, Кировский район, Пионерский ул. Парковый Переулок, д. 6а	https://kn.e1.ru/view/40823142/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district	800	25 000 000	31 250
Нижняя граница					13 103
Верхняя граница					64 583
Среднее значение					30 929

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения, расположенных в отдельно стоящих зданиях г. Екатеринбург Кировского района, варьируется от 13 103 до 64 583 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 30 929 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 ноябре-декабре 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, расположенные в отдельно стоящих зданиях г.Екатеринбург Кировского района, аналогичные оцениваемому, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на ноябрь-декабрь 2018 год. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 37. 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	https://kn.e1.ru/view/39298321/	1100	495 000	450
2	Екатеринбург, Кировский район, ул. Уральская, д. 3	https://kn.e1.ru/view/40489881/	152	60 040	395
3	Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д. 4а	https://kn.e1.ru/view/41350342/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district	200	54 000	270
4	Екатеринбург, Кировский район, ул. Вилонова, д. 88	https://kn.e1.ru/view/40840232/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district	799	399 500	500
5	Екатеринбург, Кировский район, ул. Сыромолотова, д. 14	https://kn.e1.ru/view/40625991/	70	59 990	857
6	Екатеринбург, Кировский район, ул. Даниила Зверева, д. 31с	https://kn.e1.ru/view/40329341/	1 335	534 000	400
7	Екатеринбург, Кировский район, ул. Краснодарская, д. 9а	https://kn.e1.ru/view/40145191/	500	140 000	280
8	Екатеринбург, Кировский район, ул. Омская, д. 115	https://kn.e1.ru/view/40326441/	200	70 000	350
9	Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 1	https://kn.e1.ru/view/40342271/	248,7	111 915	450

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за мес. руб.	Цена за кв.м/мес. руб.
10	Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 49	https://kn.e1.ru/view/39299181/	1 214	303 500	250
11	Екатеринбург, Кировский район (ЖБИ), Высоцкого д.4/б	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30269697-1408.htm	402	160 800	400
12	Екатеринбург, Кировский район (Пионерский), Смазчиков 3	https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30137172-1758.htm	322,5	129 000	400
Нижняя граница					250
Верхняя граница					857
Среднее значение					417

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 417 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 38. 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 г.Екатеринбург отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в ноябре-декабре 2018 года, руб./кв.м и руб./кв.м в меслц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в ноябре-декабре 2018 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 250 руб./кв. м до 857 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в ноябре-декабре 2018 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 13 103 до 64 583 руб./кв. м

4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, показал, что объем информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности на дату оценки достаточен. Оценщиками выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества.

В данном разделе оценщиками приводится обоснование значений основных ценообразующих факторов, выявленных в ходе проведенного анализа рынка и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Учет данного фактора производится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии с данными издания «Справочник оценщика недвижимости».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (табл. 1.3.2 стр. 16).

Таблица 39. 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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-10%.

На основании данного исследования, скидка на торг при сдаче в аренду торговой недвижимости, составляет 4-7%.

Передаваемые права. Как правило, коммерческая недвижимость, у которой имущественное право на помещение является право собственности, а на земельные участки – право собственности, стоит дороже, чем коммерческая недвижимость, у которой имущественное право на помещение является право собственности, а на земельные участки – право краткосрочной аренды.

Для определения влияние данного фактора было использовано аналитическое исследование,

приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (табл. 25 стр. 51). 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 1,118.

Таблица 40. 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	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118

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 1,118.

Местоположение. Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Влияние данного фактора определялось по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»; Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 5 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – местонахождение в пределах города» (стр. 134, табл.45).

Таблица 41. Отношение цен офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.134, табл. 45

По данным сборника отношение удельных цен офисно-торговых объектов в центрах административных районов города по отношению к культурному и историческому центру составляет 0,87 - 0,89, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,88.

По данным сборника отношение удельных арендных ставок офисно-торговых объектов в центрах административных районов города по отношению к культурному и историческому центру составляет 0,88 - 0,89, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,88.

Расположение относительно «красной линии». Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию». Влияние данного фактора определялось по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 5 «Локальные характеристики местоположения объекта», подраздел 5.2. «Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии» (стр. 148, табл.59).

Таблица 42. Отношение цен офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по расположению относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.148, табл. 59

По данным сборника отношение удельных цен офисно-торгового объекта, расположенного внутри квартала по отношению к объекту, расположенному на красной линии составляет 0,79 - 0,81, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,80.

По данным сборника отношение удельных арендных ставок офисно-торгового объекта, расположенного внутри квартала по отношению к объекту, расположенному на красной линии составляет 0,79 - 0,81, учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение 0,80.

Тип объекта. На стоимость объектов недвижимого имущества влияет тип объекта, как правило отдельно стоящие объекты с земельным участком в пределах площади застройки стоят дороже встроенного помещения.

Значение влияния фактора тип объекта определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.2. «Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение / отдельно стоящее здание)» (стр. 206, табл.104).

Таблица 43. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.206, табл. 104

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,88-0,90, в среднем - 0,89 (отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене отдельно-стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки).

Материал стен.

На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (кирпичные, стены из пенобетонных блоков, бревенчатые или клееный брус). Капитальные объекты (кирпичные или бетонные) традиционно ценятся на рынке несколько дороже. Значение влияния фактора материала стен определяется на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 5 «Физические характеристики объекта», подраздел 5.3. «Элемент сравнения – материал стен», стр. 149, табл. 42.

Таблица 44. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,74	0,77

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 149, табл. 42

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,80-0,83, в среднем - 0,81 (для объектов из сэндвич-панелей, профлиста, к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта) и 0,68 – 0,71, в среднем 0,69 (для деревянных объектов к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта).

Площадь объекта. Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Влияние данного фактора определяется нами на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», (стр. 185, табл. 98).

Таблица 45. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

города с численностью более 1 млн. чел.
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)

Площадь, кв. м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,05	1,17	1,26	1,39	1,45	1,59	1,65
50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
100-250	0,86	0,95	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,47
250-500	0,78	0,82	0,91	1,05	1,09	1,15	1,24	1,35
500-1000	0,72	0,76	0,84	0,93	1,00	1,08	1,14	1,18
1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,17
1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.185, табл. 98

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж). Данный фактора отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

Влияние данного фактора определяется на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.4. «Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)», (стр. 216), табл. 110.

Таблица 46. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.216, табл. 110

Влияние данного фактора выражается интервалом от 0,72-0,74, в среднем - 0,73 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже) и 0,79 – 0,81, в среднем 0,80 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже), 0,84-0,86, в среднем 0,85 (отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже).

Физическое состояние объекта.

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа. Значение данного фактора определяется нами на основании Справочника оценщика

недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.7. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 234, табл. 133.

Таблица 47. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – физическое состояние

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.234, табл. 133

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии выражается интервалом: от 1,21 до 1,23, в среднем 1,22.

Состояние (уровень) отделки.

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующее рабочее состояние. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты связанные с проведением ремонта.

Влияние данного фактора определяется нами в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 241), табл. 141.

Таблица 48. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.241, табл. 141

Отношение удельной цены офисно-торгового объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 1,21 – 1,24, в среднем 1,23.

Отношение удельной цены офисно-торгового объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,85-0,86, в среднем 0,86.

Отношение удельной цены офисно-торгового объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,78 – 0,80, в среднем 0,79.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 1,21 – 1,24, в среднем 1,22.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,85-0,86, в среднем 0,86.

Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии выражается интервалом 0,77 – 0,79, в среднем 0,78.

Арендопригодная площадь. Площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. Отношение арендопригодной площади к общей площади зависит от многих факторов: размера входной группы, ширины лестниц, коридоров и т.д.

Данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский

центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.1. «Арендопригодная площадь» стр. 212, табл. 66).

Таблица 49. Значения отношения арендопригодной площади к общей площади при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Наименования коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* стр. 212, табл. 66

Для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости отношение арендопригодной площади к общей площади объекта составляет 0,77-0,80%, среднее значение указанного диапазона 0,78%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Данный коэффициент определяется по Справочнику оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 41), табл. 7. в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости г.Екатеринбург (7,5%). Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 50. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке				
3. Высококлассная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.41, табл. 7

В расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости г.Екатеринбург (7,5%).

Операционные расходы. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», раздел 7 «Влияние экономических характеристик объекта на цены объектов недвижимости», подраздел 7.3.2. «Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода неактивный рынок», стр. 235, табл. 74.

Таблица 51. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высокотиповые классы офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высокотиповая торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 235, табл. 74

Доля операционных расходов от потенциального валового дохода для сопоставимого объекту оценки сегмента недвижимости – высокотиповая торговая недвижимость находится в рамках диапазона 21,1-22,9%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 22,0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений при расчете земельного участка).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторговывания первоначальной цены предложения. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком в соответствии аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД. № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 10-14%.

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)

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

Имущественные права на земельный участок (при расчете земельного участка). Анализ предложений по продажам земельных участков показал, что преимущественно на продажу выставляются земельные участки с правом собственности. Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А., глава 5 «Передаваемые имущественные права», подраздел 5.1. «Элемент сравнения – передаваемые имущественные права» (стр. 142, табл. 41).

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 53. Значение корректировок, усредненные по городам России для земельных участков под ИЖС элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение цены земельного участка под офисно-торговую застройку к цене земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене земельных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде (минус 10%) к удельной цене земельных участков в собственности	0,78	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр. 142, табл. 41

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,85-0,86, среднее значение 0,86.

Местоположение (при расчете земельного участка). Местоположение является одним из самых существенных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Влияние данного фактора определялось по данным сборника «По данным исследований ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» был составлен основе сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 52, табл. 11.

Таблица 54. Территориальные коэффициенты для земельных участков под торгово-офисную застройку, расположенных в различных регионах области

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру для офисно-торговую застройку	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,70	0,70
Районеры сельско-жизненных районов	0,66	0,69	0,70
Передельные пункты	0,47	0,57	0,62

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 52, табл. 11.

Согласно вышеуказанного сборника отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку районеры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,76 - 0,79.

Учитывая местоположение и назначение оцениваемого объекта, для расчета принято среднее значение отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку районеры с развитой промышленностью по отношению к областному центру составляет 0,71.

Отношение цен земельных участков под торгово-офисную застройку для населенных пунктов в ближайшей окрестности краевого, областного центра к областному центру составляет 0,74 – 0,77, среднее значение 0,76.

Площадь объектов (при расчете земельного участка). Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

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-2016 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 3, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 176, табл. 53).

Таблица 55. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
		<0.1	0.1-0.5	0.5-1.0	1.0-3.0	≥3
объект оценки	<0.1	1.00	1.11	1.21	1.33	1.38
	0.1-0.5	0.90	1.00	1.09	1.20	1.24
	0.5-1.0	0.83	0.92	1.00	1.10	1.14
	1.0-3.0	0.75	0.84	0.91	1.00	1.04
	≥3	0.73	0.81	0.88	0.95	1.00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 176. Табл. 53

Таким образом, корректировка на площадь производилась на основании приведенных данных. Размер корректировки определялся в зависимости от общей площади объекта оценки и аналога. Коммуникации (при расчете земельного участка). Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб.67.

Таблица 56. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	ЭГ	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-25%	-21%	-22%	-23%	
Э	15%	0%	2%	3%	-15%	0%	-1%	-2%	
Г	17%	2%	0%	6%	-10%	-4%	-5%	-21%	
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-14%	-13%	-15%	-26%	
ЭГ	56%	17%	15%	23%	0%	5%	4%	-6%	
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	0%	13%	-1%	0%	-2%	-15%	
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%	
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	40%	0%	27%	23%	16%	17%	15%	0%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, табл. 67

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, с электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, с коммуникационными связями к ценам земельных участков, на которых коммуникации отсутствуют, будут различаться в среднем на 27%.

*Если по дополнительным факторам не отмечено различие между сопоставляемыми объектами, то в качестве корректирующего коэффициента принимается его среднее значение.

Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта не установлены.

4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица 57. Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
------------------------	---------	---------	--------

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

назначение Объекта оценки;

окружение и расположение;

наличие и состав коммуникаций;

наличие рынка объектов оценки;

наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;

наличие открытой ценовой информации;

примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

В результате обзора рынка и анализа оцениваемых объектов, Оценщиком установлены следующие значения факторов ликвидности Объектов оценки:

Таблица 58. Анализ ликвидности

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Развлекательный центр
Окружение и расположение	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная (жилые, административные здания). Объект оценки расположен на ул. Отдыха, в 10 минутах пешком до ул. Проезжая, которая характеризуется высоким автомобильным трафиком.
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: водопровод скважина, канализация местная – выгребная, бетонная, электроснабжение стандартное, газоснабжение центральное
Наличие рынка объекта оценки	По информации представителей агентств г. Екатеринбурга рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен большим количеством объектов.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка сегмент торгово-офисной недвижимости, продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется спрос на высококачественные объекты недвижимости при ограниченном количестве предложений.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно
Примерные сроки реализации	По данным представителей агентств недвижимости АН «Новосёл», тел. +7 (343) 384-04-04, АН «Рио-Люкс» тел. +7(343) 317-07-75, срок экспозиции торгово-офисных зданий, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 4 месяцев.

На основании вышеуказанных данных Оценщики предполагают, что срок реализации оцениваемого объекта, учитывая характеристики оцениваемого объекта и ситуацию на рынке недвижимости г.Екатеринбурга в месте оценки, согласно данным, может составить в среднем 4 месяца, следовательно, объект оценки следует отнести к категории объектов со средней ликвидностью.

4.8. 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 учёт физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(b) Юридически допустимое использование предусматривает учёт 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 учёт 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 разрешённый 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 59. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

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

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

развлекательного назначения.

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

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

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

Согласно санитарным нормам использование нежилых помещений возможно лишь под *производственно-складское, офисное или торговое* назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 60. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

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

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

Методы оценки включают, например, следующее:

- (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 доходов от его коммерческого использования. То есть, справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается 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 предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи или данных о ценах предложений (публичных 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 расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

Выводы:

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

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

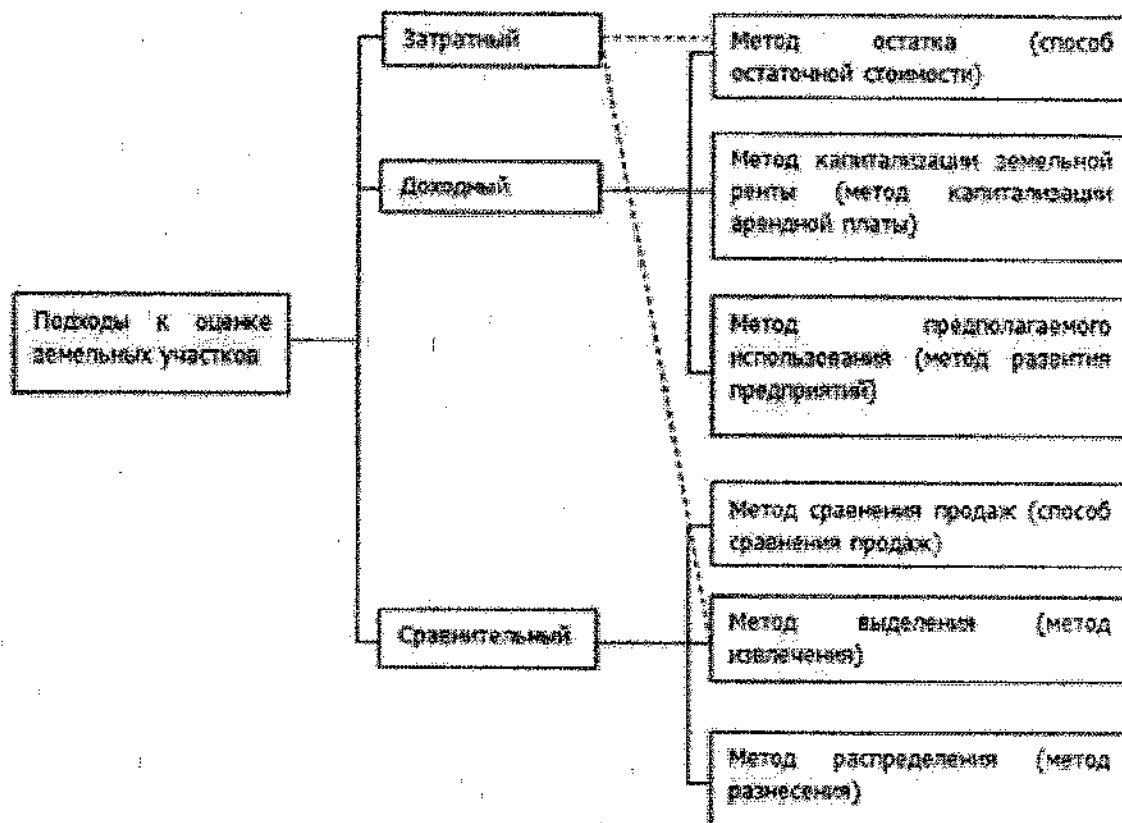
6.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный

(ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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 единичными 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости 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 61. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

6. Целевое назначение земель

7. Вид права пользования земельным участком:

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

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

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

9. Местоположение и окружение:

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

10. Размер земельного участка:

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

11. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

12. Наличие строений на участке.

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

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

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

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

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

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 10-14%.

Таблица 62. Значения корректировки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)

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

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

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

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

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

Размер корректировки был рассчитан на основе сборника «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., стр.176, табл. 53.

Таблица 63. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торгово-офисную застройку

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку				
		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том 3, Земельные участки, стр. 176. Табл. 53

Так как объект оценки находится в диапазоне 0,1-0,5 га, объекты аналоги имеют площадь, которая попадает в диапазон 0,1-0,5 га, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь для объекта оценки.

Объект оценки как и объекты аналоги находятся 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. Объекты аналоги №1 и №3 расположены в административном районе Чкаловский, объект оценки №2 расположен в Кировском 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 64. Расчет корректировки на Чкаловский район

Характеристика	Объект №1	Объект №2
Источник информации	https://land.e1.ru/view/18627562/	https://land.e1.ru/view/18435442/
Местоположение объекта	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Калиновский	Екатеринбург, Чкаловский район, Полеводство, КП «Ромашкино»
Назначение	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемое право	Собственность	Собственность
Стоимость, руб.	1 120 000	1 000 000
Площадь, кв.м	1000	1 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	1 120	1 000
Категория земель, разрешенное использование	Земли населённых пунктов, ИЖС	Земли населённых пунктов, ИЖС
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Электроснабжение
Величина поправки		-12,00%
Величина поправки (округленно), %		-12,00%

Источник: Данные открытых источников, расчеты оценщика

Корректировка для объекта аналога №1 составила (-12%).

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

Коммуникации на наличие коммуникаций. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. Для определения корректировки на наличие коммуникаций было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, таб.67.

Таблица 65. Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Отсутствуют	0%	-12%	-15%	-9%	-25%	-21%	-23%	-33%	
Э	15%	0%	2%	4%	-15%	0%	-11%	-23%	
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-4%	-9%	-21%	
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-10%	-13%	-15%	-26%	
Э, Г	33%	17%	12%	23%	0%	6%	4%	-9%	
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	18%	-5%	0%	-2%	-15%	
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	13%	10%	17%	-6%	2%	0%	-13%	
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	31%	10%	17%	15%	0%	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.252, табл. 67

На основе данных, сайтов land.e1.ru, <http://upn.ru> и <https://ekb.cian.ru/> телефонных переговоров с представителями собственников, у сопоставимого объекта-аналога №1 подведены Асфальтовая дорога, электричество, вода, канализация рядом, у сопоставимого объекта-аналога №2 подведены Асфальтовая дорога, электричество, у сопоставимого объекта-аналога №3 асфальтовая дорога до участка, у объекта оценки все коммуникации подведены. Вследствие чего необходимо скорректировать данные объекты-аналоги. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №1 определена на уровне 17%. Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №2 определена на уровне 30%.

Повышающая корректировка для сопоставимого объекта-аналога №3 определена на уровне 49%.

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:

14% - для сопоставимого объекта № 1;

27% - для сопоставимого объекта № 2;

46% – для сопоставимого объекта №3.

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

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;





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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

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

Таблица 66. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	3
Источник информации		https://land.e1.ru/view/131229-03/	http://ipn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm	https://ekb.cian.ru/sale/comme/total/179813196/
Расположение объекта на карте				
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	г. Екатеринбург, Кировский район, Чкаловский район	г. Екатеринбург, Кировский район, пер. Гранитный – Ул. Чистопольская	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Полеводство
Административный район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Чкаловский
Микрорайон	Циргаш		ЖБИ	
Общая площадь, кв. м	3 203	1 855	5 100	2 196
Права на земельный участок	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки, занятые дорожно-разрешенными 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 (под здание административного назначения и склад)
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой (здания жилого, административного назначения)
Коммуникации	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация, местная выгреб-бетонный	Асфальтовая дорога, электричество, вода, канализация рядом	Асфальтовая дорога, электричество	Асфальтовая дорога
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет
Фотографии объектов-аналогов		Нет	Нет	Нет

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	3
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость с учетом НДС, руб.	7 900 000	29 000 000	5 500 000
Корректировка на наличие строений	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	7 900 000	29 000 000	5 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 259	5 686	2 505
Источник	https://land.e1.ru/	http://upn.ru/	https://ekb.cian.ru/
Возможность торга	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 748	5 004	2 204
Первая группа корректировок			
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 748	5 004	2 204
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 748	5 004	2 204
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 748	5 004	2 204
Вторая группа поправок			
Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	0,1855	0,51	0,2196
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	3 748	5 004	2 204

Отчет № 01/ДС № 154/ДУ-001-0404 от 07.12.2018 г.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	3
Административный район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Чкаловский
Корректировка на территориальное местоположение		12,00%	0,00%	12,00%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 197	5 004	2 468
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 197	5 004	2 468
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 197	5 004	2 468
Корректировка на наличие коммуникаций		14%	27%	46%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		4 785	5 000	3 604
Количество корректировок		3	2	3
Удельный вес объекта		0,313	0,375	0,313
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		1 495	1 875	1 126
Коэффициент вариации	13,67%			
Скорректированная стоимость земельного участка в краткосрочной аренде, за 1 кв. м, руб.	4 497			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	14 403 891			
Справедливая стоимость права аренды земельного участка без НДС (округленно), руб.	12 207 000			

Источник: расчеты Оценка

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднестатистического 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, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации не больше 10% (13,67%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

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 № 105, октябрь 2018 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

$K_{ПР}$ – 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 67. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

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

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

Источник: КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Москва, 2016 г., стр.15

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

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

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

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

Расчет прибыли предпринимателя

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

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

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

В случае, когда сумма затрат на замещение улучшений земельного участка с учетом физического износа и затрат на приобретение земельного участка 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 № 105, октябрь 2018 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2018-2021 гг., стр.102.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 68. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 07.12.2018 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Декабрь 2018 г.	118,930
И	1,120

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 105, октябрь 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 1м², как правило, снижается, что отражает общую покупательную способность. Поправки на разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания аналога определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом.

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

Таблица 69. 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 70. 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 71. Расчет затрат на замещение

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

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0)	
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	14 879	57 200
Материал стен/перегородок	Кирпичные/железобетонные	Кирпичные
Материал фундамента	Железобетонные блоки ленточный, железобетонные стаканы под колоннами	Бутобетонные, сборные железобетонные
Материал полов	Цементная стяжка	Стяжка
Кровля	Скатная, металлочерепица	-
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2014 г.
Код объекта аналога		ru03.11.000.0037
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		6 718
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания		
на отличия в объемно-планировочных решениях:		
- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-
на отличие в конструктивных решениях:		
- фундаментов		0
- стены		0
- перегородки		-178,76
- перекрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0
- полы		-327,95
отделка		-527,57
прочие		
лифты		-364,62
отопление		0
водоснабжение и канализация		0
электроосвещение		0
прочие системы и специальное оборудование		0
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м		5 319
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различия в площади/объеме здания		1,22
- на сейсмичность		1
- индекс пересчета сметных цен		1,120
- 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		1,624
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		8 636
Количество единиц измерения, куб.м		14 879
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		128 496 259
Коэффициент прибыли предпринимателя		1
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		128 496 259

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

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

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

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

Ниже приведена шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости.¹⁶

¹⁶ Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Таблица 72. 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 73. 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	25%	3,27%
Каркас	3,05%	1,0	3,05	25%	0,76%
Стены наружные, возможна отделка	9,72%	1,0	9,72	30%	2,92%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,66%	0,0	-		0,00%
Перекрытия и покрытие	8,26%	1,0	8,26	25%	2,07%
Кровли	6,43%	1,0	6,43	30%	1,93%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0,0	-		0,00%
Проёмы	1,40%	1,0	1,40	30%	0,42%
Полы	4,88%	0,0	-		0,00%
Внутренняя отделка	7,85%	0,0	-		0,00%
Прочие конструкции	4,32%	1,0	4,32	30%	1,30%
Особостроительные работы, лифты	5,43%	0,0	-		0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	10,67%	0,5	5,34	35%	1,87%
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	30%	0,09%
Прочие системы и спец.оборудование	3,35%	1,0	3,35	30%	1,01%
Итого:	100%		64,34		18,35%
Физический износ					28,52%

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 74. 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	128 496 259	28,52%	91 851 307

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила **91 851 307 руб.** с учетом НДС, стоимость права аренды земельного участка составила **14 403 891 руб.** с учетом НДС. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: $91\,851\,307 + 14\,403\,891 = 106\,255\,198$ руб.

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 3 271,20 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: $(106\,255\,198 / 3\,271,20) = 32\,482$ руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

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

Где **И вн.** – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица № 24) + скидка на торг (-8,5%), рассчитанная в сравнительном подходе: $30\,929 \times (1 - 8,5\%) = 28\,300$ руб./кв.м);

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 28\,300 / 32\,482) \times 100\% = 12,87\%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

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

$ЗЗ_{\text{сум}}$ – 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 75. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физический %	Износ функц. %	Износ внешний %	Износ совокупный %	Рыночная стоимость объекта оценки 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. Стдыко, Д.4-а	2009	128 496 259	28,52%	0%	12,87%	36%	80 025 697	14 403 891	94 429 588	80 025 075

6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

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

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

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

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


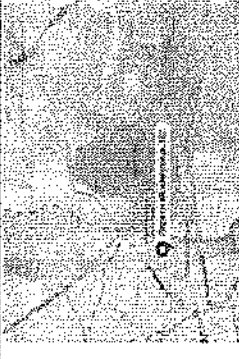


Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

Таблица 76. Объекты-аналоги¹⁷

Характеристики	Объект-оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Источник информации	Заказчик	https://kare1.ru/view/38542901/	https://kare1.ru/view/40321681/	https://kare1.ru/view/40291071/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Вузгородок	Пионерский	Шарташ
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Местоположение на карте				
Общая площадь, кв. м	3 235,40	1 127,0	1 335	1 150
Площадь земельного участка, кв. м	3 203	839	2 000	1 603
Имущественное право на земельный участок	Права краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Имущественное право на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал

¹⁷ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект оценки	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, 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	50 730 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, без НДС	31 056	38 000	25 217

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки был проведен согласно опросу собственников объектов аналогов.

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 № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-10%.

Таблица 77. 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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 8,5%.

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, 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 25 стр. 51). 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 1,118.

Таблица 78. 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.	РСобств./РСаренд.
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118

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 $(1/1,118 - 1 = -10,55\%)$

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. Коммерческие здания и помещения бывают: отдельно стоящее здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщики пришли к выводу, что отдельно стоящее здание дороже встроенных помещений. Объекты аналоги, как и объект оценки, представляют отдельно стоящие объекты с земельными участками в пределах площади застройки, поэтому корректировка на тип объекта не вводилась.

Корректировка на физическое состояние объекта. Физическое состояние Объекта оценки сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов, корректировка на физическое состояние зданий не вводилась.

Корректировка на материал стен и перекрытий. Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (Железобетонные панели, кирпич), т.е. являются объектами капитального строительства согласно сборника «Справочник оценщика недвижимости- 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»). Корректировка 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 – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 185), табл. 98.

Таблица 79. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

		Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цена/кв.м)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
1	<50	1,00	1,05	1,17	1,26	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
2	100-250	0,90	0,90	1,00	1,10	1,16	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,24	1,29
3	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,05	1,14	1,18
	1000-1500	0,66	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
4	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.185, табл. 98

Так как общая площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, а объекты аналоги №№ 1, 2, 3 находятся в диапазоне 1 000 – 1 500 кв.м, для объектов аналогов требуется корректировка. Для объектов аналогов №№ 1, 2, 3 вводится понижающая корректировка (-10%).

Корректировка на этаж расположения. Данный фактор отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

В нашем случае корректировка на этаж расположение не вводится, т.к. оцениваемый объект и сопоставимые объекты сопоставимы по данному критерию.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. 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 г.Екатеринбург.

Корректировка на расположение относительно «красной линии». Корректировка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию». Оцениваемый объект, также, как и подобранные объекты-аналоги, расположены на второстепенных улицах. Корректировка не вводилась.

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

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 244), табл. 143.

Таблица 80. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки		0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09		0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,10		0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,33	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.244, табл. 143

Состояние отделки объекта оценки - требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки). Для объекта аналога №1 со стандартным ремонтом (среднее состояние) корректировка на состояние отделки составит (-21%), для объекта аналога №2 с евроремонт (отделка «люкс») корректировка на состояние отделки составит (-36%), для объекта аналога №3, требующего косметический ремонт, корректировка на состояние отделки составит (-8%).

Корректировка на наличие парковки. У объектов аналогов, как у Объекта оценки есть организованная 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 81. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки 1,2,3 этажа и мансарды

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kml.ru/view/33542801/	https://kml.ru/view/40321681/	https://kml.ru/view/40291073/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 127	1 335	1 150
Площадь земельного участка, кв.м	3 203	839	2 000	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, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт	Требуется косметический ремонт
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, 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 учетом НДС, руб.	35 000 000	50 730 000	29 000 000	29 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС	31 056	38 000	25 217	25 217
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг	-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	28 416	34 770	23 074	23 074
Первая группа корректировок				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права на земельный участок	Права краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права		-10,55%	-10,55%	-10,55%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 417	31 100	20 639
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 417	31 100	20 639
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.		25 417	31 100	20 639
Вторая группа поправок				
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 417	31 100	20 639
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 417	31 100	20 639
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		25 417	31 100	20 639
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	3 271,2	1 127	1 335	1 150
Площадь кв. м.		10%	10%	10%
Корректировка на площадь				
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		20 639	20 639	20 639

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 875	27 990	18 575
Этаж/этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 875	27 990	18 575
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	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.		22 875	27 990	18 575
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на расположение относительно «красной линии»		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 875	27 990	18 575
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт
Корректировка технического состояния помещений, уровень отделки, руб.		-21%	-36%	-8%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		18 071	17 914	17 089
Количество корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		6 024	5 971	5 696
Коэффициент Вариации	2,44%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. без НДС	17 691			
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	57 871 763			
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	49 043 867			

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, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации меньше 10% (2,44%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

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

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

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

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

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

При выборе способа расчета в рамках метода капитализации по норме отдачи был выбран *метод капитализации по расчетным моделям*, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду. Данное убеждение основано на том, что объекты производственного назначения пользуются в настоящее

время устойчивым спросом.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

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

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

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

где

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

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (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 5 публичных оферт 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 № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – ноябрь, 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 4-7%.

Таблица 82. 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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)

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

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 на местоположение не вводится, т.к. оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе г.Екатеринбург.

Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». Расположение относительно «красной линии» 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 – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 186), табл. 101.

Таблица 83. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,02	1,05	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
>3000	0,75	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.186, табл. 101

Объект оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, объект аналог № 1 находится в диапазоне 500-1 000 кв.м, корректировка составляет - 0,92 (-8%); объект аналог № 2 находится в диапазоне 100-250 кв.м, корректировка составляет - 0,84 (-16%); объекты аналоги № 3 находится в диапазоне 1 000-1 500 кв.м, корректировка составляет - 0,95 (-5%); объекты аналоги №№ 4, 5 находятся в диапазоне 250-500 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 – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 218), табл. 115.

Таблица 84. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

Этаж расположения		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.218, табл. 115

Все объекты аналоги расположены на 1-ом этаже, таким образом, для оцениваемых помещений, расположенных в подвале здания, корректировка на этаж составит (-25%). Для оцениваемых помещений, расположенных на 2 этаже и выше корректировка на этаж составит (-10%).

Корректировка на наличие парковки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют организованные

парковки, корректировка не применялась.

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

Расчет арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 85. Расчет арендной ставки Объекта оценки (уровень стандартный ремонт)

№п/п	Местоположение	Характеристики	Площадь кв.м	Арендная ставка без НДС (УСН), с ЭР, СКП руб./кв.м/мес.	Поправка на площадь	Скорректированная арендная ставка руб./кв.м/мес.	Арендная ставка руб./кв.м/год, без НДС с ЭР
https://kne1.ru/view/40840232?utm_source=realty_similar_save&utm_medium=efix.htm&utm_campaign=view_similar_dish1ct	Екатеринбург, Кировский район, ул. Вилонова, д. 88	Торгово-офисное помещение, 1, 2 этаж	799	500	-8%	460	5 520
https://kne1.ru/view/40342271/	Екатеринбург, Кировский район, ул. Студенческая, д. 1	Универсальное помещение, 1 этаж	248,7	450	-16%	378	4 536
https://kne1.ru/view/40329341/	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31с	Универсальное помещение, 1 этаж	1335	400	-5%	380	4 560
https://urp.ru/realty_offices_fert_info/30269697-1408.htm	Екатеринбург, Кировский район (ЖБИ), Высоцкого д. 4/б	Магазин, универсальное помещение, 1 этаж	402	400	-12%	352	4 224
https://urp.ru/realty_offices_fert_info/3035112-1758.htm	Екатеринбург, Кировский район (Пионерский), Смазчиков 3	Офис, универсальное помещение, 1 этаж	322,5	400	12%	352	4 224
Среднее значение							
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							
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду							
Расчетная арендная ставка первый этаж руб./кв.м/год							
Источники: Данные Заказчика, расчеты Оценщика							
4 613							
5,5%							
4 867							
-25,0%							
3 650							
-10,0%							
4 380							

Кoeffициент 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, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации около 10% (11,54%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

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

Таблица 86. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м/год
Подвал	35,8	3 650	1%	40
1 этаж	852	4 867	26%	1 268
2, 3 этаж	1 657,6	4 380	51%	2 219
Мансарда	725,8	4 380	22%	972
Итого	3 271,2		1	4 499

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 4 499 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 принят на 2019г. уровне 4,3%, на 2020г. уровне 3,8%, на 2021 - 2035г. уровне 4%.

Таблица 87. Индексы – дефляторы СРД-23 ноябрь 2018

№ п/п	Наименование	2019	2020	2021
1.	Инфляция	1,043	1,038	1,040

Определение величины затрат на ремонт в оцениваемом помещении

Техническое состояние и уровень отделки помещения является определяющим фактором, влияющим на стоимость аренды. Поскольку оцениваемые помещения требуют проведения ремонта, необходимо довести его от уровня требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки) до уровня современного стандартного ремонта с целью получения максимального дохода от сдачи помещения в аренду.

Стоимость ремонтных работ определялась 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.

Стоимость затрат для доведения объекта оценки к стандартному ремонту составит 6 500 руб. /кв.м, 6 500 руб./кв.м*3 271,2 кв.м = 21 262 800 рублей.

Прогноз потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

Арендопригодная = Собщая * Карендопригодной, где:

Арендопригодная - арендопригодная площадь;

Собщая – общая площадь объекта оценки;

Карендопригодной – коэффициент арендопригодной площади.

Данный коэффициент определяется по сборнику «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 212, табл. 67).

Таблица 88. Значения отношения арендопригодной площади к общей площади при сдаче в аренду, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* стр. 212, табл. 67

Для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости отношение арендопригодной площади к общей площади объекта расширенный интервал составляет 0,69-0,88%, учитывая назначение, масштаб и свободную планировку для расчета принято среднее значение диапазона 0,78%.

Расчет потенциального валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – EffectiveGrossIncome (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загрузки помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

$$ДВД = ПВД * (1 - K_{ндз}) * (1 - K_{ар}) + Д_{пр}, \text{ где}$$

$K_{ндз}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{ар}$ - коэффициент потерь от недобора арендных платежей по объекту;

$Д_{пр}$ – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

На основании обзора прессы и интервью с риэлторами агентств недвижимости, Оценщики могут 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 за оцениваемые помещения приняты на уровне 0%.

Потери при недозагрузке площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 41), табл. 7, в расчетах принималось среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости г.Екатеринбург (7,5%). Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 89. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.41, табл. 7

Расчет действительного валового дохода для Объекта оценки представлен в таблице ниже.

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 сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 229, табл. 72, 73) доля операционных расходов от потенциального валового дохода для высококлассной торговой недвижимости находится в рамках диапазона 17,5 -19,2%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 18,4%. Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 90. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 229, табл. 72, 73

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;

K – 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 8,765 % на дату определения стоимости 07.12.2018 г. (источник информации- www.rusbonds.ru).

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 91. Факторы риска

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	15	0	0	0	0	0	0	0

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма					25						
Количество факторов					10						
Средневзвешенное значение балла					2,5						
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)					2,50%						

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 и назначение объекта оценки, срок ликвидности принят на уровне 4 месяцев. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

Расчет премии за низкую ликвидность для объекта оценки:

$$r_l = 8,765\% \times 4 / 12 = 2,92\%.$$

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 92. Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости торгово-офисного назначения

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	динамичный		1								
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	динамичный		1								
Наличие адекватных источников инвестиций	динамичный	1									
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1							
Обеспечение отдачи вложений	статичный		1								
Обеспечение возврата заимствований	статичный		1								
Система принятия управленческих решений	динамичный		1								
Контроль за принятыми управленческими решениями	динамичный		1								
Система корректировки принятых управленческих решений	динамичный		1								
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	динамичный		1								
Количество наблюдений		1	8	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	16	3	0	0	0	0	0	0	0

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма											20
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение балла											2
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											2,00%

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, размер ставки дисконтирования для объекта оценки составит:

$$8,765\% + 2,5\% + 2,92\% + 2,00\% = 16,19\%$$

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 8,765% (по данным 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:

$$8,765\% / ((1+8,765\%)^{(125-9)} - 1) = 0,0006\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 130), табл.68 ожидаемый темп роста в 2019-2024гг.

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 93. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в 2019-2024 гг., усредненный по городам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр.130, табл. 68

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение ожидаемого роста арендных ставок для высококласной торговой недвижимости в размере 3,2%.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже:

Таблица 94. Расчет ставки капитализации

Наименование	Ставка дисконтирования (R _{0n})	Норма возврата (R _{0f})	Средний ежегодный темп роста (f)	Ставка капитализации (округлено)
Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	16,19%	0,0006%	3,20%	12,99%

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_{пост} – чистый операционный доход постпрогнозного периода;

C_{кап} – ставка капитализации;

n – число лет оставшегося срока действия договора аренды;

K – коэффициент постоянного аннуитета.

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

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 95. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методами доходного подхода

Показатель	07.12.2018	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	4 499	4 692	4 870	5 065	5 268
Темп роста рыночной арендной ставки, %	0%	4,3%	3,8%	4%	4%
Арендопригодная площадь для рыночной ставки, кв.м	3271,2	3271,2	3271,2	3271,2	3271,2
Коэффициент арендопригодной площади	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Арендопригодная площадь, кв.м	2551,5	2551,5	2551,5	2551,5	2551,5
ПВД, руб.	754 743	11 939 149	12 426 883	12 888 550	13 440 917
Потери при недозагрузке площадей, %	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Потери при недозагрузке площадей, руб.	56 606	895 436	932 016	966 641	1 008 069
ДВД, руб.	698 137	11 043 713	11 494 867	11 921 909	12 432 848
Операционные расходы, % от ПВД	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%	18,4%
Затраты на ремонт	21 262 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Операционные расходы, руб.	21 401 673	2 196 803	2 286 546	2 371 493	2 473 129
ЧОД, руб.	20 703 536	8 846 909	9 208 320	9 550 416	9 959 719
Ставка дисконтирования, %	16,19%	16,19%	16,19%	16,19%	16,19%
Период дисконтирования, лет	0,066	1,00	1,00	1,00	
фактор за период	0,990	0,861	0,861	0,861	
множитель к предыдущему периоду	0,999	0,861	0,860	0,861	
Фактор дисконтирования	0,999	0,860	0,740	0,637	0,637
Текущая приведенная стоимость	20 500 302	7 617 523	7 925 454	8 223 269	
Сумма ДПП			3 265 944		

Показатель	07.12.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.09.2022
ставка капитализации, %	12,99%				
Терминальная стоимость реверсии, руб.	76 688 589				
Текущая стоимость реверсии, руб.	48 846 164				
Рыночная стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом) без НДС, руб.	52 112 107				
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС, руб.	52 112 107				

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 96. 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
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

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

Таблица 97. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	80 025 075	0	0
Сравнительный подход	49 043 867	0,5	24 521 933
Доходный подход	52 112 107	0,5	26 056 054
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС			50 577 987
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			50 578 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 98. 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	50 578 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	38 371 000
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	12 207 000
Итого		50 578 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/reality/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 №23. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2018.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, том 3, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016.
18. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.: Техносфера, 2011.
20. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
21. 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 неиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} \text{ }^{18}$$

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

¹⁸ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

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

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

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

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

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

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и

б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

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

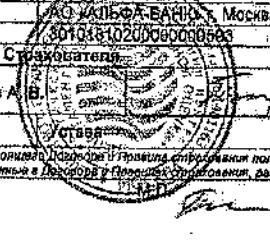
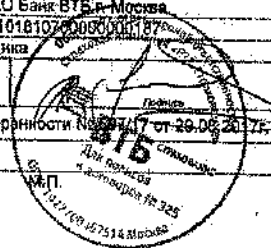


ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000230

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 18.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Полное наименование филиала, адрес местонахождения филиала, оффиса</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» <small>Полное наименование юридического лица / ФИО лица для</small>
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» <small>Полное наименование юридического лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее 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: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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. <u>Условия признания факта наступления страхового случая в соответствии с п.4.4. Правил страхования.</u> <u>Исключения: в соответствии с п.п. 4.7. и 4.9. Правил страхования.</u>
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	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.
СТРАХОВАЯ СУММА	560 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	560 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	110 000,00 (Сто десять тысяч руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «26» ноября 2017г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2018г. по «31» декабря 2018г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «22» ноября 2017г. Приложение №2. Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«22» ноября 2017г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39
ИНН	7702263726 КПП 997980001	ИНН	7710277867 КПП 770701001
БИК	044525187	БИК	044525693
Расчетный счет	407018104000600000009	Расчетный счет	40702810601990000336
Банк	ПАО Банк ВТБ в Москве	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» в Москве
Кор. счет	30101810270000000187	Кор. счет	30101810200060000000
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Полков А. В.
На основании	Доверенности № 2017/01 от 29.08.2017г.	На основании	статья



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включено 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 11 592599, выдан 05.03.2012 г.
Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Басманный

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 10.02.2011
за регистрационным № 1064.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Полоцкий

Настоящее свидетельство является действительным только при условии внесения членства в Экспертный реестр МСНО-НП «ОПЭО»



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26; +7 (495) 987-18-35; ИНН 7728126835; www.absolutins.ru; КПП 772801001

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:	Рябченко 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 УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «19» апреля 2018 г. по «18» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому 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:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключаемому Договор на проведения 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»;</p> <p>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Пресненский филиал страховой компании
на основании Договора №001/18 от 25.01.2018г.

Страхователь:
Рябченко Жанна Николаевна



(Потпова Е.Ю.)

(Рябченко Ж.Н.)

«12» марта 2018г.



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

ДИПЛОМ

О РАССМОТРЕНИИ ЗАЯВКИ НА ПЕРЕНАЗНАЧЕНИЕ

№ 111 от 13.09.2018

Настоящий диплом выдан **Рябенюк
Анна Николаевна**

в том, что она с 22 ноября 2017 по 22 июля 2018

приняла участие в работе по выполнению работ по оценке объектов в сфере коммунального хозяйства, жилищно-коммунального хозяйства, объектов и прав собственности, специализация «архитектурно-проектная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» (Бизнес).

Диплом выдан в соответствии с приказом от 28 января 2018

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

Анна Николаевна

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

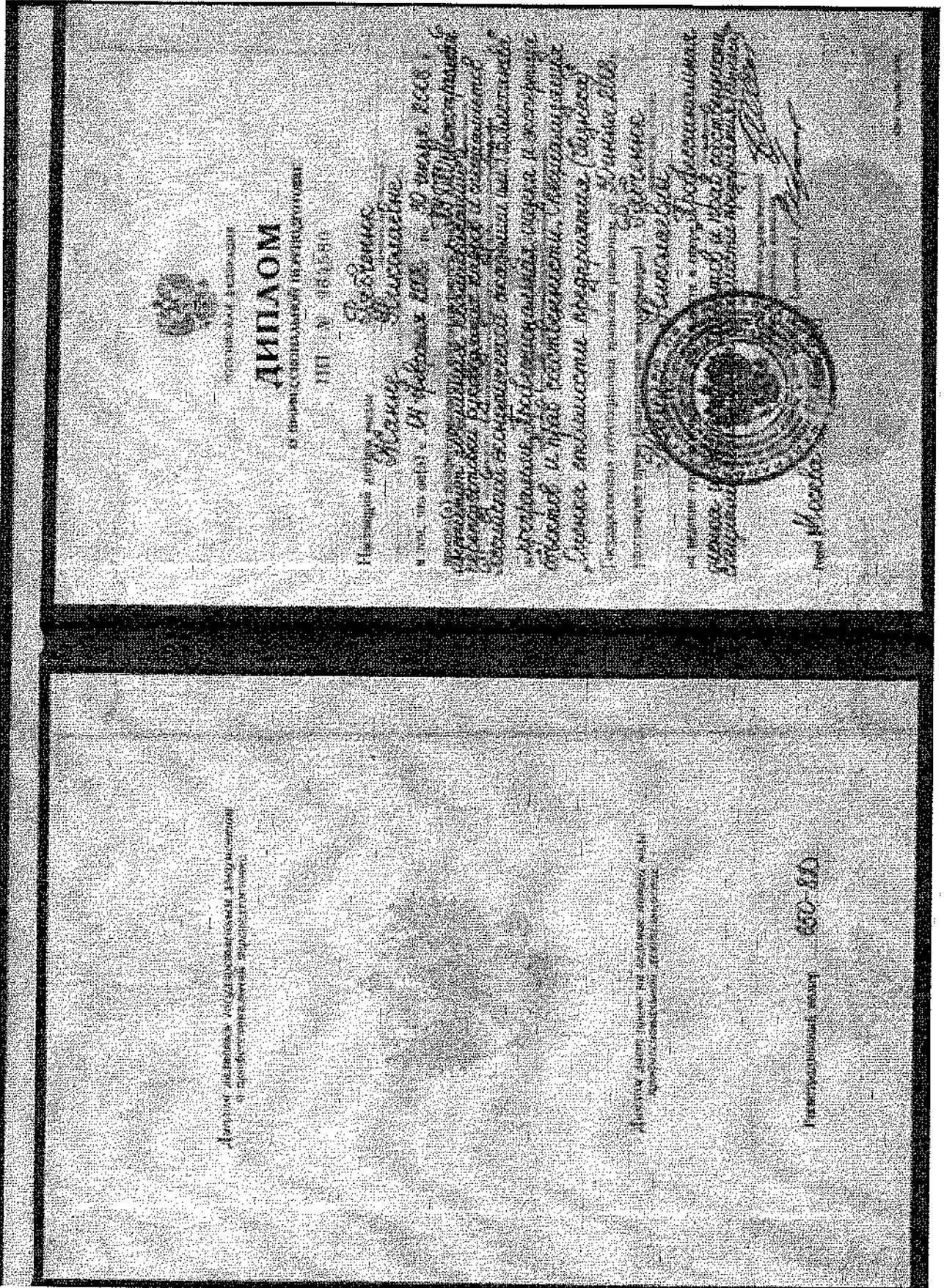
государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

Диплом выдан в соответствии с приказом от 28 января 2018

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**

государственной администрации области (Иркутская область) **Рябенюк**



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

от 18 сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябченко Жанне Николаевне

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

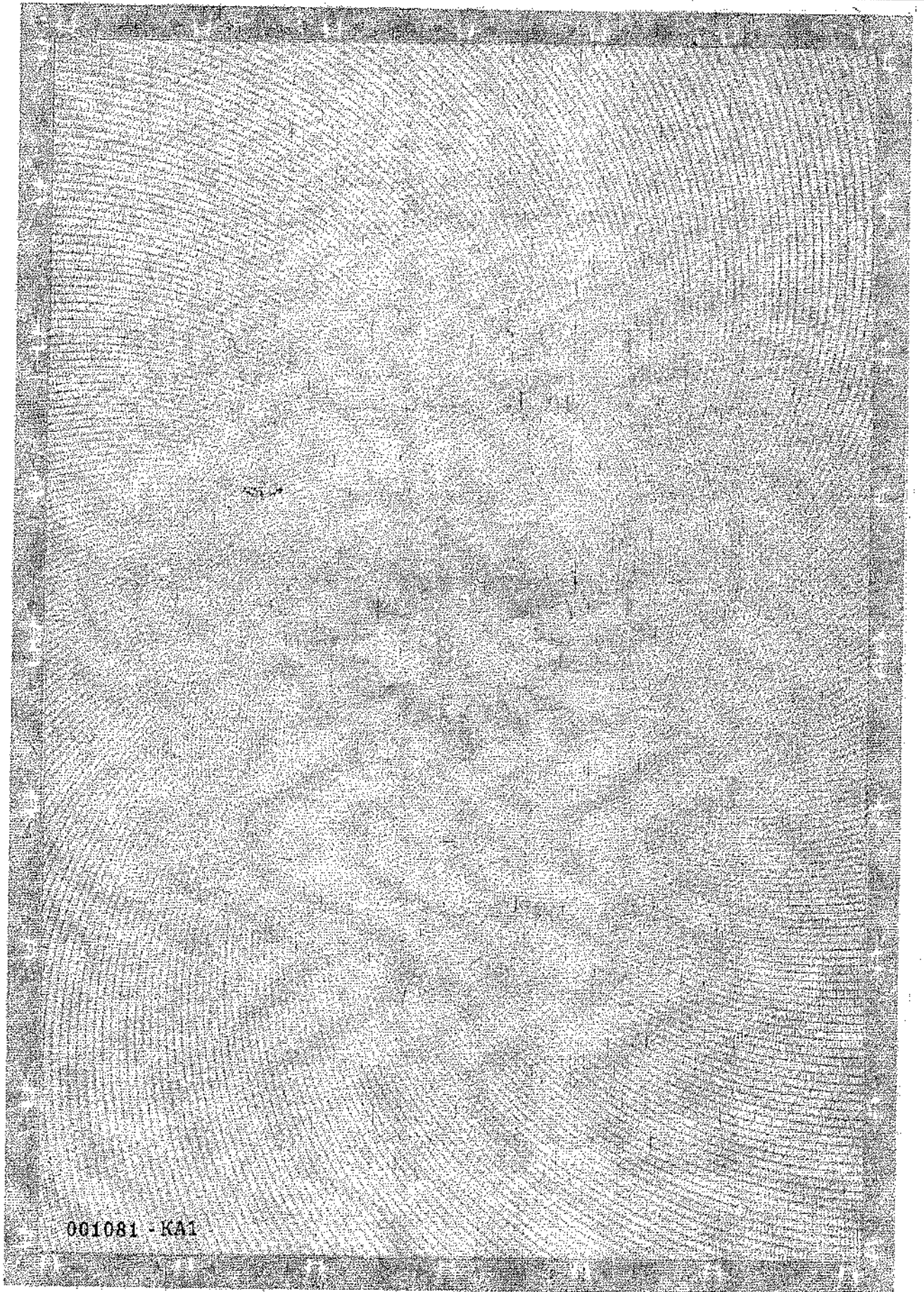
от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Буцкин

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



001081 - KA1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Скриншоты объектов аналогов земельных участков

Аналог №1

Продам коммерческую землю

Екатеринбург, Чкаловский район
Гемеллер — ш. 14, 101/7 и др. 62/0304

7 500 000 руб. 413 400 руб./1 сотка

Площадь: 19,5 сотки

Детали

Административный статус: Да

Канализация в здании: Нет

Водя линия в здании: Да

Комментарий

Предлагается к продаже два смежных земельных участка, общей площадью 1915 кв. м., категории земель: земля населенных пунктов, разрешенные виды использования: административно-бытовое здание из кирпича и каменное здание.

Близок транспортный путь, участок очень узкий и парковочное: дворовый подъезд, с южной стороны участка, со стороны дороги и со стороны набережной. Дл. выезда и выезда на "Богословский" - 500м

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

Аналог №2

Продам земельный участок, Екатеринбург, ЖБИ, пер. Гранитный-ул. Чистопольская, 29,000,000 руб., ООО "Метрополит"

Характеристики:

Объект:	Земельный
Адрес:	ул. Чистопольская, 29/30/1/1, Екатеринбург, Свердловская область
Площадь:	0,1 сотки
Категория земель:	земельные участки
Минимальная стоимость:	29 000 000 руб.
Высота:	15000 мм
Инженерные сети:	газ
Газоснабжение:	нет
Водоснабжение:	нет
Канализация:	нет
И/л подключение:	нет
Привязка к участку:	копия
Цена:	29 000 000 руб.

Комментарий

Продается земельный участок с площадью 0,1 сотки на территории бывшей территории бывшего завода по производству кирпича. Участок расположен в центре Екатеринбурга, в шаговой доступности от метро и основных транспортных магистралей. Участок находится в окружении объектов недвижимости. Планируется возведение объекта ИЖС.

Сделка заключается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Продавец гарантирует чистоту сделки и отсутствие каких-либо обременений. Цена указана без учета затрат на оформление сделки.

Информация о фирме

https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm



Аналог №3

Продажа коммерческой земли

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, окр. Полтавское, 22 сот.

5 500 000 Р +

250 000 Р за м²

БК-НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Более 130 объектов

+7 963 443-56-52

Отличная Гостиница в Екатеринбурге

Продажа коммерческой земли

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, окр. Полтавское, 22 сот.

5 500 000 Р +

250 000 Р за м²

БК-НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Более 130 объектов

+7 963 443-56-52

Отличная Гостиница в Екатеринбурге

Продаётся!
 Земельный участок. Площадь: 2196 м²
 Категория земли: Земли населенных пунктов.
 Разрешенное использование: размещение объектов в логистического центра (14)
 Есть газоснабжение (ГАЗУ!!!)

Узнайте больше!
 Звоните и получите консультацию по телефону или электронной почте

<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/179813196/>

Скриншоты объектов аналогов земельных участков для расчета поправки на район

Объект №1

Продам земельный участок

Екатеринбург, Кировский район
Ортоцентр - МП Катановский

1 120 000 руб. 112 000 руб. / сотка

тип:

УВЕЛИЧИТЬ ЦЕНУ НА ЭТОТ ОБЪЕКТ?

Площадь:
10 соток

Детали

Асфальтовый дворик	Да
Канализация подведена	Нет
Бездка подведена	Нет

Комментарий
Буд. разобранного железобетонной, строительство жилого индивидуального дома, близостности к оврагу, и наличие земельного подсобного хозяйства в жарком пав. Участок расположен в тихой местности, на не проезжей части. Такие участки больше нет. Звоните сразу в АНО.

<https://land.e1.ru/view/18627562/>

Объект №2

Продам земельный участок

Екатеринбург, Чайковский район
Ортоцентр - Чайковский

1 000 000 руб. 100 000 руб. / сотка

УВЕЛИЧИТЬ ЦЕНУ НА ЭТОТ ОБЪЕКТ?

Площадь:
10 соток

Детали

Асфальтовый дворик	Нет
Канализация подведена	Нет
Бездка подведена	Нет

Комментарий
Коттеджный поселок «Фантазия» расположен в живописном районе г.Екатеринбург, по Чайковскому тракту, недалеко от Шайбы. КП «Фантазия» - это элитный коттеджный поселок с инфраструктурой и охраняемой территорией. Отсутствуют дворы, задано планирование. Предусмотрено по 1000 кв.м. каждый участок, имеется благоустроенная пляж и бассейн. Концепция КП «Фантазия» предполагает создание комфортных и безопасных условий для жизни человека, где отношения между соседями строятся на дружеском и уважительном отношении.

<https://land.e1.ru/view/18435442/>

Скиншоты объектов аналогов для сравнительного подхода

Аналог №1

35 000 000 руб. 35 000 000 руб. К

Как именно цена на этот объект?

Площадь
1 127 м²

Детали

назначение помещения	Модерный центр, еврокапитал, коттедж, шель, для работы с клиентами
Отдельный вход	Да
Год постройки	1993
Интернет	Да

Комментарий
Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 1127 м², расположенное по адресу: г. Екатеринбург ул. Первомайская 107, угол улиц Первомайская и Студенческая. Здание состоит из трех этажей и расположено на земельном участке площадью 630 м², который находится в собственности. В данный момент на объекте заключены арендаторами. Дополнительная информация по телефону, ссылка на специализированной деятельности.

35 000 000 руб. 35 000 000 руб. К

Как именно цена на этот объект?

Площадь
1 127 м²

Детали

назначение помещения	Модерный центр, еврокапитал, коттедж, шель, для работы с клиентами
Отдельный вход	Да
Год постройки	1993
Интернет	Да

Комментарий
Продам отдельно стоящее здание, общей площадью 1127 м², расположенное по адресу: г. Екатеринбург ул. Первомайская 107, угол улиц Первомайская и Студенческая. Здание состоит из трех этажей и расположено на земельном участке площадью 630 м², который находится в собственности. В данный момент на объекте заключены арендаторами. Дополнительная информация по телефону, ссылка на специализированной деятельности.

Контакты

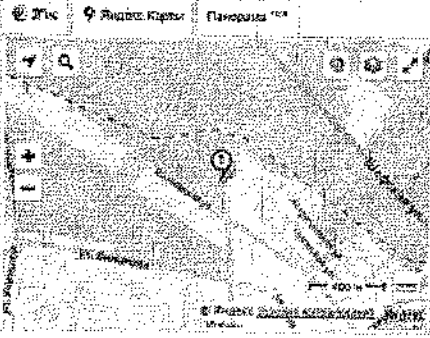
Адрес
+7 912 602-19-60

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

Аналог №2

Страница браузера с URL <https://kn.e1.ru/view/40321681>. Заголовок: **Продам универсальное помещение**. Адрес: **Блатный-Сур, Кировский район, ул. Даниила Зверева, д. 51, спонсерский**. Цена: **50 730 000 руб.** (20 000 руб. в кв. м). Площадь: **1 310 кв. м**. Дистанция: **3 км**.

Комментарий:
Продается современное здание 6-ти этажное, в Блатном-Суре. Общей площадью 1310 кв. м на собственном земельном участке 2000 кв. м. Отдельная входная группа, планировка кабинетов на каждом этаже, в здании есть лифт на каждом из шести этажей. Собственная парковка на прилегающей территории. Используются как торговый комплекс, склад для хранения продукции. Помещение подходит под размещение офиса компании.

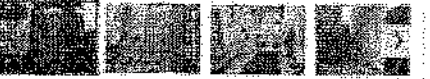


Сторона проведения сделки: **Юридическое лицо**

Дубликат страницы с URL <https://kn.e1.ru/view/40321681>. Описание: **Продается современное здание 6-ти этажное, в Блатном-Суре. Общей площадью 1310 кв. м на собственном земельном участке 2000 кв. м.**

Контакты:
Имя: **Юлия**
Телефон: **+7 802 673 80 49**
Адрес электронной почты: **kn@e1.ru**

АИ "Ориентир Недвижимость"
Индивидуальная оценка стоимости (ИО)



Сторона проведения сделки: **Юридическое лицо**

<https://kn.e1.ru/view/40321681/>

Аналог №3

Объявление № 40291071 - По: Ж

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

Продам отдельностоящее здание

Екатеринбург, Кировский район, ул. Засосовца, д. 40
Шарья

29 000 000 руб. 25 237 руб./м²

тип

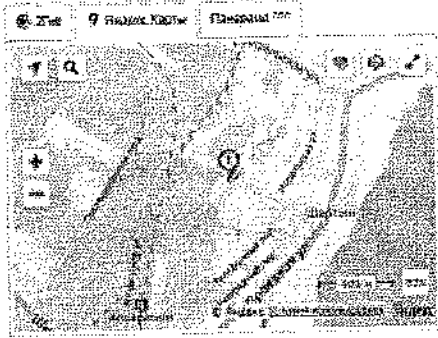
Най дешевле! Цена за эту цену!

Площадь
1 160 м²

Детали

Тип здания	Бизнес-центр
Специальный этаж	Да
Парковка, количество машино мест	24-50
Интернет	Да

Комментарий
Резальная цена! Срочно продаю деловой центр "Искра". Здание в собственности. Земля в собственности (1020 кв.м). Был проведен капитальный ремонт кровли, сделана внутренняя отделка здания, ремонт помещений. Есть укомплектован. Сдается в здание (офисы и др.). Серьезность 6-7 лет. Сдачу на все ваши вопросы.




20.11.18. Центр новостройки предлагает выставку недвижимости и ремонта

20.11.18. Как сэкономить на установке шпалера на даче

ПРОДАЖА ИТН

20.11.18. Смена рубля. Продажи недвижимости на рынке снижаются

20.11.18. Продажи на рынке недвижимости на сегодняшний день остаются стабильными

630 м² КОЛОЛЬ

Объявление № 40291071 - По: Ж

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

Продам отдельностоящее здание

Екатеринбург, Кировский район, ул. Засосовца, д. 40
Шарья

Тип здания: Бизнес-центр

Специальный этаж: Да

Парковка, количество машино мест: 24-50

Интернет: Да

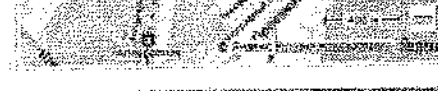
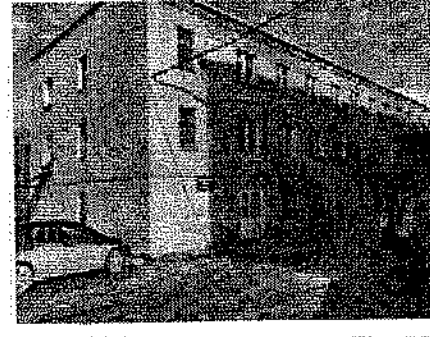

Комментарий
Резальная цена! Срочно продаю деловой центр "Искра". Здание в собственности. Земля в собственности (1020 кв.м). Был проведен капитальный ремонт кровли, сделана внутренняя отделка здания, ремонт помещений. Есть укомплектован. Сдается в здание (офисы и др.). Серьезность 6-7 лет. Сдачу на все ваши вопросы.

Контакты

Алена

+7 952 744 54 44

ООО Агентство "Эксперт" УПН
Искра Засосовца д.40 Екатеринбург

20.11.18. Как сэкономить на установке шпалера на даче

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ОТ ДО 18 ЯНВАРЯ 2018

Гарантия и официальная лицензия от Рособллизинга

Подробнее

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

Скриншоты объектов аналогов для доходного подхода

Аналог №1

Объявление № 40840232 - Сд...
 Екатеринбург
 Сдам отдельностоящее здание
 Екатеринбург Ириковский район, ул. Вилонская, д. 99
 Площадь: 796 м²
 Цена за объект: 279 896 руб./мес.
 Коммунальные услуги не входят в стоимость

13.12.18: Увеличьте стоимость недвижимости, установив систему сигнализации по адресу

13.12.18: Как выгодно продать недвижимость, продавая ее по адресу

13.12.18: Узнайте, как повысить стоимость квартиры, продавая ее по адресу

Сдано отдельностоящее здание | Екатеринбург | 796 м² | 279 896 руб./мес. за м²

Высота этажности, м	3
Этажность, этаж	1/2
Спортивный объект	Да
Парковка, местами для автомобилей	1-2
Коммунальные услуги включены в стоимость	Нет
Интернет	Да

Комментарий
 Организация сдает в аренду 3-х этажное здание, расположенное на пересечении Д.Богатова - Вилонская. Объект строился, в благоустроенном районе города. Здание можно использовать под магазин, магазин. Узнайте, сколько стоит Ваш объект.

Контакты

Ирина Владимировна
 +7 912 200-90-59
 +7 902 879-16-81
 +7 908 902-67-28
 +7 912 670-24-88

13.12.18: Узнайте, как повысить стоимость недвижимости, продавая ее по адресу

https://kn.e1.ru/view/40840232/?utm_source=realty_similar_card&utm_medium=e1&utm_campaign=view_similar_district

Аналог №2

Сдам отдельностоящее здание

Екатеринбург, Кировский район, ул. Саудомасов, д. 1
 Вузы/Курсы
 Ориентир — МГУ Урал

450 руб./мес. за м²
 Цена за объект: 910 000 руб./мес.

Площадь: 245,7 м²

Детали	
Видовой комплекс/объект	Многоквартирный, административный
Назначение помещений	Для работы с клиентами
Этаж	1
Высота потолков, м	2,9
Общая площадь	Да

<https://kn.e1.ru/view/40342271/>

Аналог №3

Сдам универсальное помещение

Екатеринбург, Кировский район, ул. Дамы Зверева, д. 54с
 Педагогический

400 руб./мес. за м²
 Цена за объект: 524 000 руб./мес.

Площадь: 1 318 м²

Этаж: 1

Комментарий
 Здание в хорошем состоянии. Возможна рассрочка платежа. Отдельно стоящее здание 6-го этажа, в Екатеринбурге. Общая площадь 1318 кв. м. на собственном земельном участке 2000 кв. м. Отдельная входная группа, лифтовая кабинка на первом этаже, в здании есть кондиционеры на шести этажах. Современная парковка на территории территории. Используются как торговый бизнес. Помещение подходит под производство, офис, магазин, магазин. Возможна аренда с долгосрочными условиями, на условиях индивидуальной оценки. Цена: 100 кв. м.

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

Аналог №4

Сдам магазин, Екатеринбург, ЖБИ, Выходного 4/5, 400 руб. / кв.м, ООО "Метрополис"

Аренда
Актуальные и интересные предложения

ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Актуальные и интересные предложения

Объект:	Магазин
Адрес:	Екатеринбург, ЖБИ, Выходного 4/5 (пос. Южная)
Площадь:	Магазин в здании
Общая площадь:	400 кв.м
Этаж:	1
Эксплуатация:	Магазин в здании
Площадь в аренду:	400 кв.м
Минимальный срок:	1 кв.
Максимальный срок:	1 кв.
Действ. срок:	1 кв.
Годовая аренда:	1 кв.
Депозитный платеж:	1 кв.
Средняя ставка:	400 руб./кв.м

Контактная информация

Адрес объекта недвижимости:	Екатеринбург, ЖБИ, Выходного 4/5
Код объекта:	30269697-1408
Тип объекта:	Магазин
Площадь объекта:	400 кв.м
Средняя ставка:	400 руб./кв.м
Этаж:	1 кв.
Годовая аренда:	1 кв.
Депозитный платеж:	1 кв.

https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30269697-1408.htm

Аналог №5

Сдам офис, Екатеринбург, Пионерский, Сызачиков 3, 400 руб. / кв.м, ООО "Бюро недвижимости R1"

Аренда
Актуальные и интересные предложения

ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Актуальные и интересные предложения

Объект:	Офис
Адрес:	Екатеринбург, Пионерский, Сызачиков 3 (пос. Южная)
Площадь:	Магазин в здании
Общая площадь:	400 кв.м
Этаж:	1
Эксплуатация:	Магазин в здании
Площадь в аренду:	400 кв.м
Минимальный срок:	1 кв.
Максимальный срок:	1 кв.
Действ. срок:	1 кв.
Годовая аренда:	1 кв.
Депозитный платеж:	1 кв.
Средняя ставка:	400 руб./кв.м

Контактная информация

Адрес объекта недвижимости:	Екатеринбург, Пионерский, Сызачиков 3
Код объекта:	30137172-1758
Тип объекта:	Магазин
Площадь объекта:	400 кв.м
Средняя ставка:	400 руб./кв.м
Этаж:	1 кв.
Годовая аренда:	1 кв.
Депозитный платеж:	1 кв.

https://upn.ru/realty_offices_rent_info/30137172-1758.htm

ФГИС ЕТРИ

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
03.12.2018 № 99/2018/226188644			
Кадастровый номер:	66:41:0711673:48		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0711073		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 15273, Условный номер: 66-66-01/889/2009-085		
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Орджоникидзе, д 4-а		
Площадь, м²:	3271,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, мансарда, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	173177066,3		
Государственный регистратор		ФГИС ЕТРИ	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2018 г., сообщаем, что создана выписка Единого государственного реестра недвижимости:

Этажность		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.12.2018 № 99/2018/226188644		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные, ранее использованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Разделочный центр с буфетом и газовой котельной (антер А), включающий в себя здание, Площадь общая 3271,2 кв.м.», количеством этажей 4, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕР-ЗАПАД" ИНН 7809025918		
Государственный регистратор		Ф.И.С.И.Т.И.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
Всего листов выписки			
03.12.2018 № 99/2018/226188644		66541/071107348	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Индивидуальным инвестором паял закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", данные о котором устанавливаются (на основании данных лицевых счетов владельцев паев инвестиционных паял в реестре владельцев инвестиционных паял и счетов дано владельцем инвестиционных паял	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 66-66/001-66/001/318/2016-62/1 от 14.06.2016	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
лицо:		доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		14.06.2016	
номер государственной регистрации:		66-66/001-66/001/318/2016-64/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.06.2016 по 04.06.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН 74-4036876	
3.1.1.		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", зарегистрированные Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 от 23.05.2006 г.</p>	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Применения и сведения о наличии доступных, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФНПС ЕПН	
подпись наименования должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство регистрации и кадастра

Лист 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 03.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(тип объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
03.12.2018	№ 99/2018/226188193	1	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0711072	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.03.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Отыца, дом 4 а	
Прондиз:		3203 +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		44352645.66	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		66:41:0711072:13, 66:41:0711072:17	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<i>(из объекта недвижимости)</i>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.12.2018 № 99/2018/226188193			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Под существующим объектом незавершенного строительства с правом его реконструкции под многоквартирный центр с кафе и размещением газовой котельной		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		Ф.И.С.Е.Т.И.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<i>(из объекта недвижимости)</i>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.12.2018 № 99/2018/226188193			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления на территории в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕР-ЗАПАД" ИНН 7809025918		
Государственный регистратор		Ф.И.С.Е.Т.И.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
03.12.2018	№ 99/2018/22618193		
Каждомый номер:		66:41:0711072:18	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. запись в правообладателе отсутствует	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:		19.07.2011	
номер государственной регистрации:		66-06-01/201/2011-610	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 19.07.2011 по 04.06.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ", ИНН: 744036805	
3.1.1.		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.;	
3.		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 20.12.2008 г.;	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 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", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 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", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 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", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.;	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрированы Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.	
вид:		аренда, часть объекта	
дата государственной регистрации:		20.07.2007	
номер государственной регистрации:		66-06-01/201/2007-232	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 18.07.2007 по 30.09.2007	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Фонд паевых инвестиционных фондов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о котором устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
3.1.2.		выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №6 от 03.05.2011 г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №2 от 18.12.2007 г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №1 от 28.08.2008 г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №3 от 24.07.2008 г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.	
Государственный регистратор		ФРИСЕРИ	
подпись исполнителя должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

№ докум. № 08994-0079
22.08.2018 г.

ДОГОВОР № Д(У)-005-100818 - 4
на выполнение ремонтных работ

"20" августа 2018г.

г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью «Вектор», именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице директора Обжерина Романа Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЭПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», именуемое в дальнейшем "Заказчик" в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик обязуется выполнить ремонтные работы (далее - Работы) в соответствии с заданием Заказчика - Графиком выполнения работ (Приложение №1, задание Заказчика), сдать результат Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять и оплатить результат Работ в соответствии со Сметным финансовым расчетом (Приложение №2).

Работы выполняются в здании кадастровый (или условный) номер 66:41:0711073:48, расположенном по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург ул. Отдыха, 4а. (далее - Объект)

1.2. Работа выполняется изданием подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.

Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

1.3. Работы, предусмотренные п. 1.1 настоящего Договора, должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки:

1.3.1. Начало выполнения Работ: 27 августа 2018 года.

1.3.2. Сроки завершения технологических этапов работ по настоящему договору определяются в соответствии с Графиком выполнения работ, согласованным обеими сторонами. График выполнения работ отображен в Приложении № 1 к настоящему договору, и является неотъемлемой его частью.

1.7. Если Подрядчик не приступает к работе в срок, установленный п. 1.6.1 настоящего Договора, или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость подлежащих выполнению Работ определяется Сметным финансовым расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2) и составляет 240 240 (Двести сорок тысяч двести сорок) рублей (без НДС).

В стоимость работ входит разгрузка, а также стоимость строительных работ с материалами, уборка Объекта перед сдачей его Заказчику в гарантийную эксплуатацию.

2.2. Стоимость фактически выполненных работ, отражаемых в актах сдачи-приемки работ с расшифровкой их физических объемов, определяется Подрядчиком и Заказчиком на основании Сметного финансового расчета (Приложение № 2), проверяется Заказчиком на объекте и подтверждается путем подписания Сторонами Акта КС-2, справки КС-3.

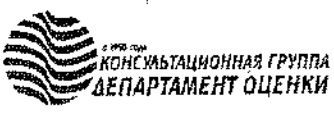
2.2. Заказчик обязуется внести предоплату в размере 50 % в течение 3 (трех) дней после подписания Сторонами настоящего Договора.

2.3. Оставшуюся сумму в размере 50% Заказчик обязуется выплатить в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика оригиналов следующих документов: акта сдачи-приемки Работ, счета, счета-фактуры.

2.4. Способ оплаты: безналичный расчет по счету, выставленному Подрядчиком.

2.5. Все дополнительные расходы, которые могут возникнуть в процессе выполнения Работ, и не учтенные в сумме, определяемой в п. 2.1 Договора, оплачиваются за счет Подрядчика, и не

В.И.И. *М.А.А.*



подлежат возмещению Заказчиком, если они не возникли по инициативе Заказчика.

2.6. Суммы, подлежащие выплате Подрядчику по настоящему Договору, подлежат изменению в случае внесения Заказчиком изменений в объемы выполняемых работ. Изменение стоимости работ оформляется дополнительными соглашениями сторон и внесением согласованных изменений в Сметный финансовый расчет (Приложение № 2).

Изменение стоимости строительства может изменяться также в иных случаях по взаимному согласию сторон.

2.7. Обязательство Заказчика оплатить стоимость Работ считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Подрядчик обязан:

3.1.1. Не позднее 27 августа 2018 года приступить к выполнению Работ.

3.1.2. Выполнить Работы в течение срока, указанного в задании.

3.1.3. До начала Работ проинструктировать своих работников по специфике производства Заказчика, ознакомить с инструкциями по технике безопасности, противопожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности и другими инструкциями и правилами, действующими на территории Заказчика, а также условиями настоящего Договора. Не допускать к выполнению Работ сотрудников, не прошедших медицинский осмотр.

3.1.4. Немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить выполнение Работ при обнаружении:

а) возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе выполнения задания;

б) иных не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые угрожают качеству выполнения Задания либо создают невозможность его завершения в срок.

Подрядчик, не предупредивший Заказчика об указанных обстоятельствах либо продолживший работу не дожидаясь ответа или несмотря на своевременное указание Заказчика о прекращении работы, не вправе при возникновении спора ссылаться на указанные обстоятельства.

Если Заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны Подрядчика об указанных обстоятельствах, в разумный срок их не устранил, Подрядчик вправе отказаться от настоящего Договора и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков.

3.1.5. Передать Заказчику вместе с результатами Работы исполнительную документацию.

4.2.4. Обеспечить в ходе производства Работ выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности, в т. ч. электрo- и пожарной безопасности, согласно СНиП, СП, ГОСТ и иной нормативной документации, рациональному использованию территории, природоохранного законодательства.

3.1.6. Обеспечить вывоз мусора, охрану, содержание и уборку Объекта с соблюдением норм технической безопасности, пожарной и производственной санитарии в части Работ Подрядчика по настоящему Договору.

3.1.7. Завершить выполнение Работ в срок, предусмотренный заданием Заказчика. Уведомить Заказчика о готовности результата Работ к приемке в течение трех рабочих дней.

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект представителям Подрядчика.

3.2.2. Обеспечить безвозмездное получение воды и электричества на Объекте.

3.2.3. Обеспечить подключение достаточной электрической мощности на основании проектных данных.

3.2.4. Оплатить стоимость Работ в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3. Подрядчик вправе:

3.3.1. Привлекать к выполнению Работ третьих лиц. Подрядчик обязан нести ответственность перед Заказчиком за действия и/или бездействие субподрядчиков как за свои собственные.

3.3.2. При неисполнении Заказчиком обязанности оказывать содействие в выполнении работы Подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в Договоре цены работы.

2.3. Подрядчик вправе досрочно выполнить работы.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Во всякое время проверять ход и качество выполняемой работы, не вмешиваясь в деятельность Подрядчика.

3.4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств по настоящему Договору поручить выполнение обязательств третьим лицам за разумную цену или выполнить его своими силами и потребовать от Подрядчика возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

3.4.3. Отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков в случае, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению Договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к установленному сроку становится явно невозможным.

3.4.4. Заказчик может в любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения Договора, уплатив Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

4. ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТА РАБОТ И ГАРАНТИЯ

4.1. Приемка Заказчиком результата Работ осуществляется по акту сдачи-приемки Работ не позднее трех рабочих дней с момента получения Заказчиком уведомления Подрядчика о готовности результата Работ к сдаче.

4.2. Заказчик, обнаруживший недостатки результата Работ при приемке, вправе сослаться на них в случаях, если в акте сдачи-приемки были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

4.3. Заказчик, обнаруживший недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить об этом Подрядчика в течение одного дня со дня их обнаружения.


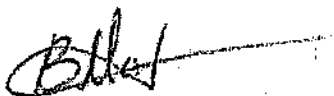
4.4. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков выполненного задания или их причин по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами - Стороны поровну.

4.5. Гарантия качества выполняемых работ составляет 12 (двенадцать) месяцев со дня сдачи работ Заказчику.

4.5.1. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, возникшие по вине Подрядчика, которые не позволят продолжать нормальную работу и эксплуатацию части Объекта, в отношении которой были выполнены работы, до их устранения, гарантийный период соответственно продлевается на 12 месяцев с даты устранения дефекта. Устранение дефектов Подрядчик обязан начинать не позднее, чем через 24 часа после получения сообщения об обнаружении дефекта;

4.5.2. Устранение дефектов осуществляется Подрядчиком за свой счет. Наличие дефектов и сроки устранения фиксируются двусторонним актом, а в случае отказа Подрядчика от подписания акта, последний подписывается Заказчиком в одностороннем порядке и будет иметь юридическую силу двустороннего акта;

4.5.3. В случае, если Подрядчик не приступит к устранению дефектов в течение 24 часов после получения от Заказчика сообщения об обнаружении, Заказчик имеет право самостоятельно провести ремонтные работы, а Подрядчик возмещает Заказчику затраты, связанные с гарантийным ремонтом в размере сметы, составленной на основании дефектного акта и утвержденной Заказчиком;



5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Подрядником сроков выполнения Работ Заказчик вправе потребовать от Подрядчика уплаты неустойки в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения Заказчиком сроков, оплаты по настоящему Договору, Подрядчик вправе потребовать от Заказчика уплаты пени в размере 1000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки.

5.3. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество работ и материалов:

5.3.1. Качество выполняемых работ, выполняемых по настоящему Договору, должно соответствовать строительным нормам и правилам, а также государственным стандартам.

5.3.2. Все применяемые Подрядником материалы должны иметь сертификат соответствия Российской Федерации.

5.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств другая Сторона вправе потребовать возмещения ей убытков, причиненных таким неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной, допустившей неисполнение либо ненадлежащее исполнение.

5.5. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от выполнения принятых на себя обязательств.

5.6. В случае возникновения у Заказчика сумм штрафов или пени по настоящему Договору, указанные суммы штрафных санкций будут оплачены за счет собственных средств ООО УК «РФЦ-Капитал».

5.7. Настоящим Подрядчик гарантирует, что на момент заключения Договора он не является владельцем инвестиционных паев фондов под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал», не является участником ООО УК «РФЦ-Капитал», его дочерним/зависимым обществом, преобладающим обществом ООО УК «РФЦ-Капитал», и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не станет участником ООО УК «РФЦ-Капитал», его дочерним/зависимым обществом, преобладающим обществом ООО УК «РФЦ-Капитал», владельцем инвестиционных паев фондов под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал». В случае нарушения условия, предусмотренного настоящим пунктом, все неблагоприятные финансовые последствия, предусмотренные действующим законодательством, возлагаются на Подрядчика.

6. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения оборудования несет Подрядчик.

6.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата Работ несет Подрядчик до момента подписания Заказчиком акта приема-передачи результата Работ.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон либо в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 5 ст. 709, п. п. 2 - 3 ст. 715, п. 3 ст. 716, ст. 717, п. 2 ст. 719, п. 3 ст. 723 Гражданского кодекса Российской Федерации, при условии письменного уведомления контрагента о расторжении не менее чем за 5 дней до даты предполагаемого расторжения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, возникшим в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. В случае если результат переговоров не будет достигнут, Стороны передают спор в суд в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения ими принятых на себя обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Уведомления и сообщения Стороны направляют друг другу по следующим номерам факсов: 8(3519)256-026 (Заказчик), 89222288830 (Подрядчик), адресам электронной почты: julfa@ukrfc.ru (Заказчик), obgerir@ya.ru (Подрядчик).

10.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Стороны принимают исчерпывающие меры для сохранения конфиденциальности относительно содержания настоящего Договора.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.5. Приложения:

1. График выполнения работ
2. Сметный финансовый расчет

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Подрядчик:

ООО «Вектор»

ОГРН 1126678008050

ИНН 6678013946

КПП 667801001

ОКПО 12319623

ОКВЭД: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Юридический адрес: 620050, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Маневровая, д. 9

Р/сч.: 40702810516540033138

Кор/сч.: 30101810500000000674

БИК: 046577674

Наименование банка-Уральский банк ПАО
Сбербанк г. Екатеринбург

Заказчик:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ

ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

ОГРН 1027402052347

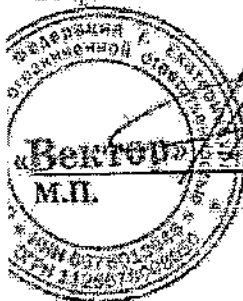
ИНН 7444036805

КПП 745501001

Юридический адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, помещение № 1

Р/с 40701810100001200568 в Банке «КУБ» (АО)

К/с 30101810700000000949, БИК 047516949



/ В.А. Малков /
М.П.

Приложение № 1
 График выполнения работ
 к Договору №4
 от "20" Августа 2018 г.
 между ООО "Вектор" и
 ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЭПИФ недвижимости «РФЦ-
 ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
 под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

	Начало работ		Окончание работ	
	27		18	
Устранение протекания балкона	августа	2018	сентября	2018
Устранение течи ендовых	августа	2018	сентября	2018
Устранение протекания кровли котельной	3	сентября	15	сентября
Маллярные работы	3	сентября	28	сентября



Подписано

Обжерин

Заказчик

В.А. Малков
 В.А. Малков

Приложение № 2
 Сметный финансовый расчет
 к Договору №4
 от "20" Августа 2018 г.
 между ООО "Вектор" и
 ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЙ
 ВЫСОТЫ»
 под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение протекания балкона				
Снятие Щебеночной отсыпки	м3	4	430	1720
Снятие Утеплителя	м3	8	280	2240
Ремонт Кровли на два слоя	м2	41	600	24600
Монтаж утеплителя	м3	8	320	2560
Укладка МЕМБРАНЫ	м2	41	500	20500
Отсыпка Щебнем	м3	4	430	1720
			Итого разделу	по 53340

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение Устранение течи ендовых				
Снятие и монтаж Наружных ендовых	м.п.	40	330	13200
Герметизация внутренних ендовых	м.п.	40	280	11200
Чистка водостоков	м.п.	400	60	24000
			Итого разделу	по 48400

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение протекания кровли котельной				
Демонтаж старого покрытия	м2	30	170	5100
Грунтовка основания	м2	30	120	3600
Ремонт на 2 слоя	м2	30	600	18000
			Итого разделу	по 26700

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Маллярные работы				
Демонтаж отсыревшей штукатурки	м2	140	170	23800
Грунтовка стен противогрибковым составом	м2	150	120	18000
штукатурка стен	м2	140	500	70000
			Итого разделу	по 111800

Всего по смете 240240

Заказчик

 В.А. Мазков



И.И. Обжерины

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 № 3395-р Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 02 февраля 2006 года № 01.1/50.2-19/184 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятнадцать лет за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: улица Отдыха, 4а в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 3203 квадратных метра.

2.1.3. Категория земель - земли поселений.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:07 11 072:0018.

2.1.5. Участок предоставляется под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Арендная плата

2.2.1. Определение размера арендной платы

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести пересчет 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.

*Алексеев 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 разными долями, не позднее 15 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,

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 проектно 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. Оборот 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

Атисинская 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

3

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 22.09.2005 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.

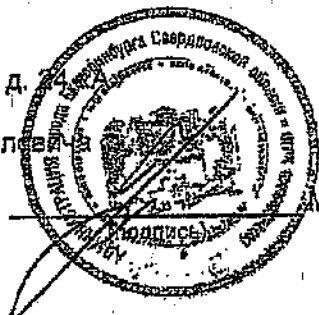
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 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. 1

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



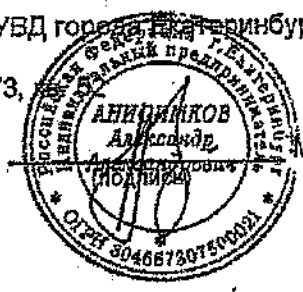
М.П.

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 Анисимков 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

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. (РГГ от 22.09.2005 г. № 3335-р)
---------	---------------------------------	------	---

3. Расчет арендной платы

III кв. 2005г.	2403,30	15.09.06	$(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 9 = 2403,30$
IV кв. 2005г.	24567,10	15.09.06	$(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 92 = 24567,10$
ИТОГО			

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 № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046877001, 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 666307224060
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.	Срок аренды
3203,00	Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами	0,4	01.01.06-29.06.06, Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2006 г. (РГГ от 21.09.2005 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	5,5	30.06.06-31.12.06, Проектируемая застройка

3. Расчет арендной платы

Квартал	Сумма	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	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$
III кв.2006г.	4417464,50	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 1 = 48015,93$
IV кв.2006г.	4417464,50	15.12.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 92 = 4417464,50$
ИТОГО			

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

ОБРАЩАЕМ ВАМШЕ 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 № 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 6658091969, КПП 665301001, код ОКАТО 6540100000.

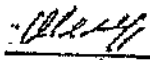
5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Заместитель председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга
Делнев Геннадий Витальевич


(подпись) МП

Исполнитель:


(подпись)

Е.П. Шелухина
(Ф.И.О.)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 6 Июня 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

г. Екатеринбург

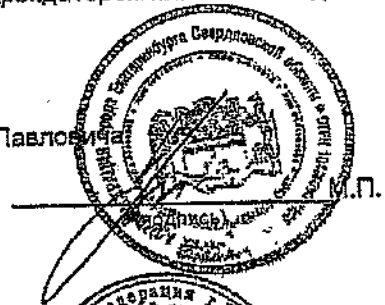
23.06.2006 года

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



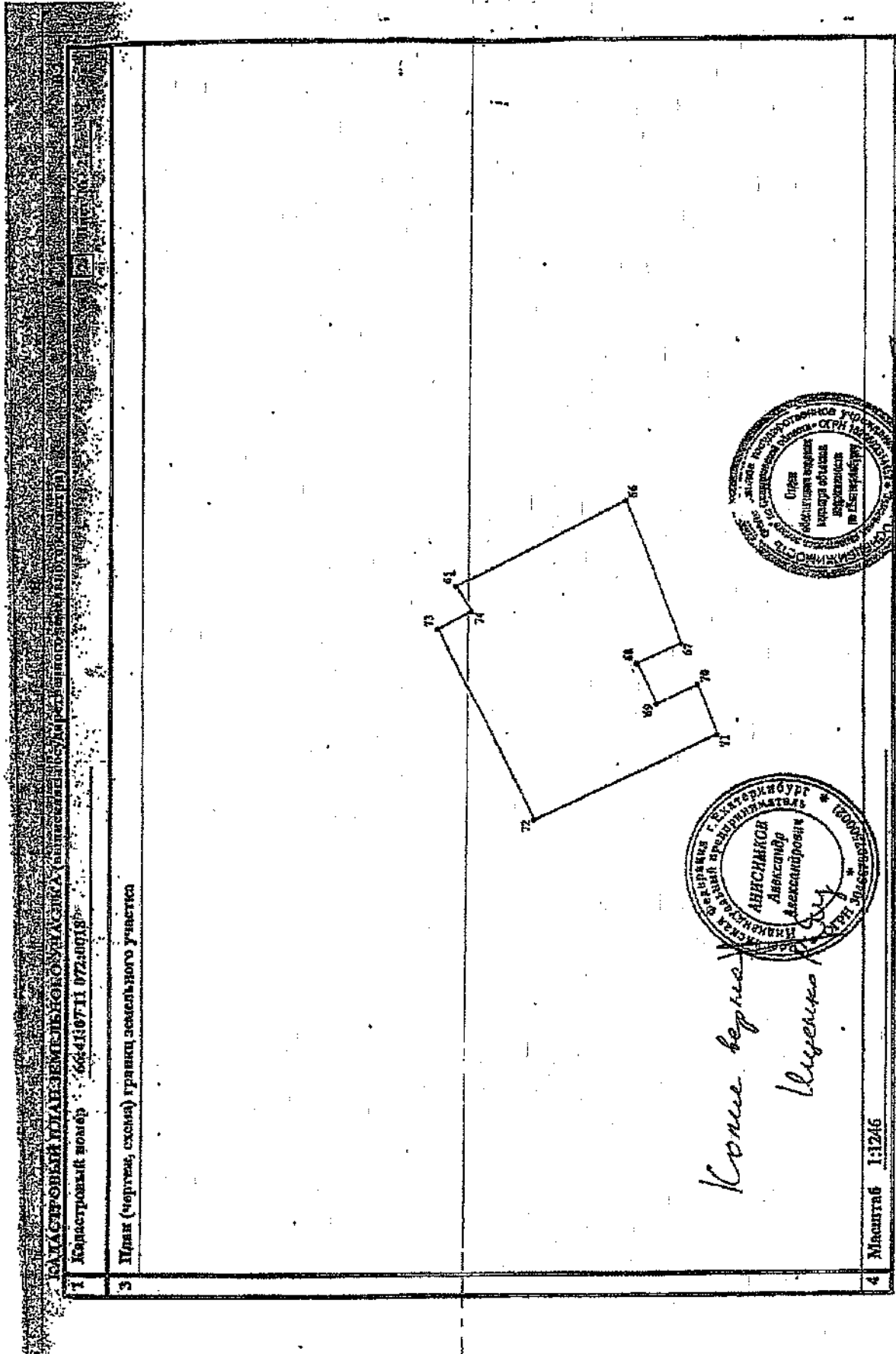
М.П.

Арендатор:

Анисимков Александр Александрович



М.П.



1 Кадастровый номер: 66-41/0711 072:0018

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка

4 Масштаб 1:1246



Копия верна
Иванов



13.03.2006г. Жабреев М.В. / Фамилия И.О.
М.П.

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

28.08.2006

г. Екатеринбург

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 в договор 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» изменить 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 письменно 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 - 15.09.1977,

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, кв. 52,

Телефон 217-29-20.



Директор
Г.И. Кушакова

ИП Анисимков 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. согла. № 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 04.07.2006 г. – считать недействительным)

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

Исходные данные для расчета

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

3203,00	Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами	0,4	Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок по 30.09.2007 г. (ПЗГ от 04.08.2006 г. № 119)
---------	--	-----	---

3. Расчет арендной платы

Кв. 2006г.	Сумма	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.	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.

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.

3. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга
Кожемяко Алексей Петрович

(подпись)



Исполнитель: *(подпись)*
(подпись)

Н.П. Шелухина
(Ф.И.О)

Телефон: 377-55-78.

Дата составления: 28 Августа 2006г.

Управление
Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
№ _____
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации _____
№ регистрации _____
Регистратор _____
(подпись)



_____ / И. И. Копылова
Исполнительный директор
Арбитражного комитета Свердловской области

ИНН № _____
Паспорт _____
города _____
почтовый _____
фактический _____
адрес _____
ИНН № _____
Паспорт _____
города _____
почтовый _____
фактический _____
адрес _____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 к договору № 7-951 от 23.06.2006
г. Екатеринбург, улица Отдыха, 4а

I

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)

Екатеринбург

18.12.2007

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 № 66-03-001/07-0000000 «О переносе сроков окончания строительства объекта» в пункте 2.4 Договора слова «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 РУ № 47
города Екатеринбурга,

Почтовый адрес: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45

Фактический адрес: 620136, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, д. 73, кв. 52

Телефон 318-47-15



Приложение №1

к договору аренды земли

№ 7-991 от 23.08.2006 г.

доп. согл. № 1 от 28.08.2006 г.

доп. согл. № 2 от 18.12.2007 г.

Александр Александрович
 № 88307224060
 Екатеринбург, Кировский район
 адрес: ул. ОТДЫХА 4-а
 адрес арендатора: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 48
 расчетный счет: 13431

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2007 год

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

Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:

88:41:0711072:0018

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

9 948,52

№ п/п	№ кадастрового участка	Земельный участок	Площадь, кв. м	Срок аренды	Сумма арендной платы, руб.
1	88:41:0711072:0018	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 30.08.2009 г. (ПЗГЕ от 27.11.2007 г. № 180)	32 127,01

Счет арендной платы

Год	Сумма, руб.	Дата	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Сумма, руб.
1 кв. 2007 г.	31 428,60	15.03.2008	8848,52*0,004*3203,00*90/365	90/365	31428,60
2 кв. 2007 г.	31 777,81	15.03.2008	8848,52*0,004*3203,00*91/366	91/366	31777,81
3 кв. 2007 г.	32 127,01	15.03.2008	8848,52*0,004*3203,00*92/366	92/366	32127,01
4 кв. 2007 г.	32 127,01	15.03.2008	8848,52*0,004*3203,00*92/365	92/365	32127,01
ИТОГО	127 480,43				

Размер арендной платы за земельный участок составляет 127480,43 руб.

Сто двадцать семь тысяч четыреста шестьдесят рублей 43 копейки

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по ходу 010 1 11 05 011 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 4607001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПОСЛЕ 01.01.2008 Г. : КБК 010 1 11 05010 04 0000 120

АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Подпись

Шелухина

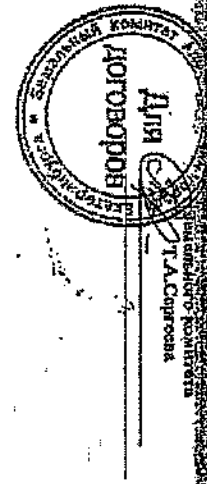
Н.П.Шелухина

Тел.: +7(343)3775578

Дата составления: 27.12.2007 г.



Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 11 МАР 2018
Номер регистрации 66-24-7/003/2018-066
Регистратор Абрикосов И.Ю.



г.
Ек
27.
стс
сле
пер
зам
Упр
госу
госу
под
Арен
обла
согл
АРЕИ
Адм
в ли
Адр
АРЕИ
Анису
Паспо
Почта
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 № 66 «О
переносе срока окончания строительства» в пункте 2.4 Договора слова «по 30.08.2008 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.

3. 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: 66 03 № 388766 выдан 17.09.2002 Орджоникидзевским РУВД г. Екатеринбурга
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45
Федеральный адрес: 620135, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, 73-52
Телефон: 378-47-15

ИП Анисимов Александр Александрович
 ИНН: 666307224080
 г. Екатеринбург, Кировский район
 Адрес з/у: ул. ОТДЫХА 4-а
 Адрес арендатора: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45
 Лицевой счет: 13431

К договору аренды земли
 № 7-951 от 23.06.2008 г.
 доп. согл. № 1 от 28.08.2008 г.
 доп. согл. № 2 от 18.12.2007 г.
 доп. согл. № 3 от 24.07.2008 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2008 год

- 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)
- 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 земель	Кв. м	Содержание
Земельный участок	Земельные участки, предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитана); занятые реконструируемыми объектами	9,40	Реконструкция под развлекательный центр с кафе в срок до 31.12.2008 г. (ПЗГБ от 19.06.2008 г. № 88)

3. Расчет арендной платы

Дата	Кв. м	Кв. м	Кв. м	Кв. м	Кв. м	Сумма
1 кв. 2008 г.	31 690,98	16.09.2008	9948,52	0,004	3203,00	31690,98
2 кв. 2008 г.	31 690,98	16.09.2008	9948,52	0,004	3203,00	31690,98
3 кв. 2008 г.	32 039,24	16.09.2008	9948,52	0,004	3203,00	32039,24
4 кв. 2008 г.	32 039,24	15.12.2008	9948,52	0,004	3203,00	32039,24
ИТОГО	127 460,44					

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 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 66070001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 6640100000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПРИ УПЛАТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В 2009 ГОДУ.

А РЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Исполнитель *Е.А. Шершнева*

Тел: (343) 3776578

Дата составления: 29.07.2008 г.

А.П. Кожанко
 М.П.

Страница 1 из 1

Управление
Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
объекта

Дата регистрации 01.11.2008
 Номер регистрации 66-06-00166-08
 Регистратор [подпись] Шикин



ДС
Л. Ек

т. Ек

Екате
24.12
сторс

следу

право
образ
состав

област
размер
числе
плату.
формат
актами

арендн
направ
аннули

почтовс

арендо
комитет

уполном
доверен
подпись

Н
основани

уплачива
большы

земельн
платы на

П
уплате



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

Дополнительное соглашения № 4
к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006
с дополнительным соглашением № 1 от 28.08.2006,
(регистрационная запись № 68-66-01/504/2007-232 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
уплате арендной платы 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

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 «кварталов» 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

ДГ № 4 к договору аренды № 7-951 от 23.08.2006
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
Койцого Владимира Павловича



М.П.

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 104

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович



Паспорт 65 03 № 388766 выдан 17.09.2002 Орджоникидзевоким РУВД г. Екатеринбург, Свердловская область
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,
креплено печатью

18/воинская листов
Член Земельного комитета

Деянова Е.В.



20 12 16
ИПРФН-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.

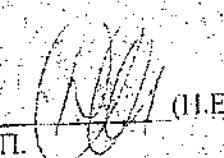
6. Арендатор обязуется предоставить подтверждение об уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего дополнительного соглашения в течение десяти рабочих дней с момента его подписания сторонами.

7. Расчеты арендной платы для Арендаторов по Договору (Приложение № 1).

8. Реквизиты и подписи сторон:

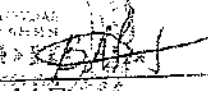
Арендодатель:

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


М.П. (Н.Е. Дмитриева)

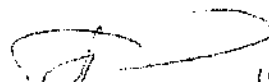
Арендаторы:

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 з/у ул. Отдыха, 4-а

Адрес арендатора: ул. Завенягина, 9

г Магнитогорск
Челябинская обл. 455049

Лицевой счет: 36949

Приложение № 1

к договору аренды земли

№ 7-951 от 23.06.2006 г.

доп. 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	56:41:0711072:0018
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	13 647,22
Коэффициент увеличения на 2015 г.	1 0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.	1 0740

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
3 203,00	Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными объектами «З», в т.ч. под боулингами	10,000	14.06.2016-31.12.2016

3 Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Июнь 2016 г.	233 423,25	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 17/366 = 233423,25$
Июль 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Август 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Сентябрь 2016 г.	411 923,38	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Октябрь 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Ноябрь 2016 г.	411 923,38	10.11.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Декабрь 2016 г.	425 654,16	10.12.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
ИТОГО	2 759 886,65		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 2759886,65 руб.

(Два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть рублей 65 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга) Банк получателя: Уральсков ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

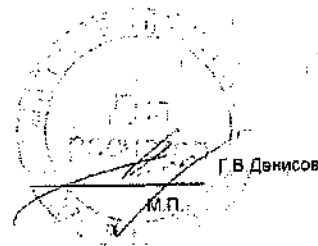
от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

А.С.Старков

Тел: 371-08-71



Палкин Сергей Валентинович
ИНН:
г. Екатеринбург, Кировский район

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

Адрес з/у: ул. Отдыха, 4-в
Адрес арендатора: пр-кт Энгельса, д. 124
г. Санкт-Петербург, 194356
Лицевой счет: 53619

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2016 год

(Перерасчет выполнен по причине заключения 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 30.12.2013 № 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	06.41.0711072:0018
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 «З», а также под боулингами	10,000	01.01.2016-13.06.2016

3. Расчет арендной платы

Месяц	Написано	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.	398 192,80	10.02.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 29/366 = 398192,80$
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 6661004861, КПП 687101001, 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.

Иван Александрович
14.12.2016
88-88100178610011016/2016. 204/2

Васильев Сергей Александрович
14.12.2016
88-88100178610011016/2016. 204/2

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
количество листов 4 листах
Специалист 1 категории *Абрамова Е.Е.*
Абрамова Е.Е.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 199 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Полков Алексей Владимирович



ДЕПУТАТСКАЯ ГРУППА
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Ильинский Асфальт КАРСКОЕ ДЗ
2 0 310000

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

