

ОТЧЁТ

№ 01/ДС№155/1/Д(У)-001-0404

от 06.05.2019 г.

**об оценке земельного участка,
расположенного по адресу:**

РФ, Свердловская область,

г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а.

Кадастровый номер: 66:41:0711072:0018

**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 №155/1 от 30 апреля 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной; общая площадь 3 203 кв. м; адрес объекта: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0711072:0018
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость
Оцениваемые имущественные права	Имущественное право (право собственности)
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки будет использован для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда.
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Дата оценки	30.04.2019 г.
Дата составления отчета об оценке	06.05.2019 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 155/1/Д(У)-001-0404 от 06.05.2019 г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход. Обоснован отказ от применения затратного и доходного подхода.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, НДС не облагаются¹.

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 30.04.2019г.)

Подходы	Полученная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	16 784 000
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (земельный участок кадастровый номер: 66:41:0711072:0018, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а), на дату оценки 30.04.2019 года, составляет округленно 16 784 000 (шестнадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябченко Жанна Николаевна



¹Права собственности на земельные участки НДС не облагаются согласно действующему НК РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
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	9
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	12
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. Описание оцениваемого объекта, виды разрешенного использования	16
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.3. Местоположение Объекта оценки	18
3.4. Фотографии Объекта оценки	22
3.5. Анализ прав на оцениваемый объект	22
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	24
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	24
4.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	39
4.2. Цены на недвижимость в Екатеринбурге в конце 2018г.	40
4.3. Земля Екатеринбурга	44
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	48
4.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	54
4.6. Анализ наиболее эффективного использования	55
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	61
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	61
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	61
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	62
5.4. Согласование результатов	72
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
6.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	73
6.2. Согласование результатов	90
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	91
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	104

ГЛАВА 1. 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 оценку, приведенному в Дополнительном соглашении № 155/1 от 30 апреля 2019 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г., на основании которого проводилась оценка.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 3. Задание на оценку

Положение	Значение
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 155/1 от 30 апреля 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной; общая площадь 3 203 кв. м; адрес объекта: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:0711072:0018
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной; общая площадь 3 203 кв. м; адрес объекта: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:0711072:0018
Характеристики Объекта оценки с указанием документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Местонахождение земельного участка: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0711072:0018 Общая площадь: 3 203 кв.м; Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: 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. Кадастровый номер: 66:41:0711073:48
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Имущественное право (право собственности)
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, обременение не зарегистрировано.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Диапазон стоимости	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется по условиям задания на оценку
Период проведения оценки	30.04.2019г. – 06.05.2019г.
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки)	30.04.2019г.
Дата составления отчета	06.05.2019г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда

Положение	Значение
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки будет использован для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, описаны в п. 1.2 Отчета
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. 2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников. 3. Итоговая величина 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. 4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ. 6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. 7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации. 8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
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.
Вид, номер и дата государственной регистрации права ²	Собственность (документы находятся на регистрации)
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

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:

²Источник: Договор купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (находится на регистрации)

1. Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
4. В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по Объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора участия в долевом строительстве и определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г.(ред. от 12.12.2016). 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 ведется из предположения, что земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной; общая площадь 3 203 кв. м; адрес объекта: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:0711072:0018) находится в собственности у Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под доверительным управлением ООО УК «РФЦ-Капитал». Договор купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по данным Заказчика находится на регистрации.

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:

- 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;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», 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).
- 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 № 155/1от 30 апреля 2019 г.к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

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

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

Участники рынка:

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

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

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

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

(д) 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 стоимости³.

Согласно определению МСО Рыночная стоимость (Marketvalue) – 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 (FairValue) представляет собой более широкое понятие, чем Рыночная стоимость (MarketValue), и в стандартах IVS⁴ 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

³МСО 2011, Принципы МСО, п.30

⁴IVS (МСО) – InternationalValuationStandards (Международные стандарты оценки) (2011).

сравнительным подходом.

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

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

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

1 уровень: используются котируемые цены (quotedprices) (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 (quotedprices) 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.иданные 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 (marketevidence);
- 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» в редакции от 28.12.2015 г. № 217н.

В виду того, что в настоящем отчете определяется справедливая стоимость, первоначально определяется рыночная стоимость по ФСО РФ, а затем производится корректировка по МСФО 13 для

получения справедливой стоимости.

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 неосязаема. Однако находящийся в собственности актив может быть, как осязаемым, так и неосязаемым.

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

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

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

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

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

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

Стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по

оценке.

Выводы: учитывая цели оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, для заключения договора покупки земельного участка и определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов в соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., под справедливой стоимостью будем понимать рыночную стоимость, определенную в рамках МСО.

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 4. Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Копия документа	Реквизиты документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок №99/2019/248840112	Копия документа	от 05.03.2019г.
2	Договор купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области	Копия документа	без реквизитов (документ находится на регистрации в Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области)
3	Протокол разногласий и Договору купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области	Копия документа	без реквизитов (документ находится на регистрации в земельном комитете)
4	Опись документов, принятых от заявителя (ООО УК «РФЦ – Капитал») Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, регистрационный номер 54036	Копия документа	от 11.04.2019г.

Источник информации: ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

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 5. 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: Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ОО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
Юридический адрес:	125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
Фактический адрес:	125057, г.Москва, ул. Новопесчаная, д. 9
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	774301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739644800
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000292 от 04.12.2018г., страховщик ООО СК «ВТБ Страхование», срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., 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.

Реквизит	Значение
Банковские реквизиты:	Р/счет: № 40702810601990000336 Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, Корр. счет № 30101810200000000593 БИК№ 044525593
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 7. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
ФИО оценщика	Рябченко Жанна Николаевна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессионального знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 438623 выдан 25 апреля 2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации: выдано Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г.В. Плеханова, рег.№ 650-8Д от 30 июля 2008 г.; Свидетельство о повышении квалификации: выдано НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы, рег. № 775 от 19 октября 2012 г.

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации 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» № 022-073-003156/19 от 20.02.2019 г., срок действия с 19.04.2019 г. по 18.04.2020 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 ОЦЕНКИ⁵

3.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объектом оценки является земельный участок, площадью 3 203 кв.м, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а.

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Право собственности
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка (разрешенное использование)	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной
Адрес земельного участка	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Площадь земельного участка, кв. м	3 203 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	66:41:0711072:0018
Кадастровая стоимость, руб.	44 352 645,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 847,22
Права на земельный участок	Право собственности ⁶
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
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

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: 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. Кадастровый номер: 66:41:0711073:48. Подробная информация приводится ниже в разделе 3.2.

⁵Источники: Выписка из ЕГРН №99/2019/248840112 от 05.03.2019г.

⁶Договор купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (находится на регистрации)

Рисунок 1. План земельного участка



3.2. 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 8. Характеристики объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Город	Екатеринбург
Район	Кировский
Улица	Отдыха
Номер дома	4-а
Функциональное назначение	
Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению	
Общая характеристика здания (согласно техн. паспорта на развлекательный центр с буфетом и газовой котельной инв. № 15273 от 05.02.2009г.)	
Год постройки	2009
Износ здания по паспорту БТИ, %	0%
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ⁷ %	(2019-2009) / 125 = 8,0%
Количество этажей в здании	4
Площадь застройки, кв.м	1 101,70
Площадь поэтажная, кв.м	5 022,40

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

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

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

<i>Адрес (идентификация объекта)</i>	
Общая площадь, кв.м	3 271,2
Фундамент	Железобетонные блоки, ленточный; железобетонные стаканы под колоннами
Стены и их наружная отделка	1,2 эт.- кирпичные с утеплителем t=61 см; 3, мансардный эт. – твинблоки с утеплителем t=54 см. Окраска фасадными красками по штукатурке.
Перегородки	Кирпичные – t=14-16 см
Перекрытие междуэтажное, над подвальное	Сборные железобетонные многослойные плиты t=22см
Инженерное оборудование здания	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Юридический статус	
Право на Объект оценки	Собственность
<i>Характеристика местоположения</i>	
Расстояние от ближайшей остановки	10-15 м. п.
<i>Характеристика расположения</i>	
Удобство подъездных путей	5
<i>Описание внутренней отделки помещений</i>	
Отсутствуют перегородки, настенное, напольное покрытие.	
Выводы:	В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

3.3. Местоположение объекта оценки

Екатеринбург (с 1924 по 1991 год - Свердловск) город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 год, как железоделательный завод. Имя дано в честь императрицы Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии.

В конце XIX — начале XX века он один из центров революционного движения на Урале. В советские годы превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург — четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и бфедеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является важнейшим административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35

территориальных органов федеральной власти. Часто его называют «столицей Урала».

Территория Екатеринбурга поделена на 7 административно-территориальных единиц — районов. Это Верх-Исетский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский и Чкаловский.

Объект оценки расположен в Ленинском районе города Екатеринбурга в микрорайоне «Автовокзал». Расположение Объекта оценки приведено на рисунках ниже.

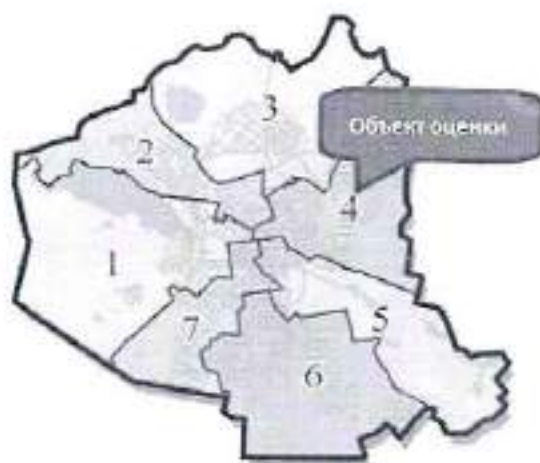


Рисунок 2. Границы района



Рисунок 3. Расположение объекта в рамках района



Рисунок 4. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района



Рисунок 5. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района⁸

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.

⁸ Источник информации <http://www.karta-ekaterinburga.ru/district/kirovskiy-raion.html>

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

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 9. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м
Престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Средняя, Объект оценки расположен на удалении 10 минут пешком от остановки «Дачная», в зоне преимущественно жилой, административной застройки.
Коммерческая привлекательность Объекта оценки	Средняя, Объект оценки расположен на ул. Отдыха, в 10 минутах пешком до ул. Проезжая, которая характеризуется высоким автомобильным трафиком.
Характер застройки в районе расположения	Район характеризуется смешанной застройкой (жилые частные и административные дома).
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе имеются виды инженерного благоустройства: газоснабжение, электроснабжение. Центрального водопровода и канализации нет. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	Объект оценки имеет доступ к автобусной остановки общественного транспорта «Дачная», которая находится в 10 минутах пешком. Подъездные пути – асфальтобетонная дорога.
Наличие парковки	Паркинг наземный на территории Объектов оценки
Экологическая характеристика района расположения	Район расположения Объекта оценки характеризуется хорошей экологической обстановкой ⁹

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

Описание ограничений в использовании земельных участков.

Охранная зона ЛЭП. Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160(с изм. и дополнениями от 5 июня, 26 августа 2013 г., 17 мая 2016 г., 21 декабря 2018 г.).

Земельные участки, расположенные в охранных зонах ЛЭП, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются. Они могут быть использованы ими с учётом ограничений (обременений), предусмотренных вышеуказанными Правилами.

Установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах.

Ограничения (обременения) в обязательном порядке указываются в документах, удостоверяющих права собственников, владельцев или пользователей земельных участков (свидетельства, кадастровые паспорта).

Ограничения прав касаются возможности (точнее, невозможности) ведения капитального строительства объектов с длительным или постоянным пребыванием человека (домов, коттеджей, производственных

⁹<http://nesiditsa.ru/city/ekaterinburg>

и непроизводственных зданий и сооружений) в охранной зоне ЛЭП.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются¹⁰:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Вывод: Оцениваемый земельный участок, кадастровый номер 66:41:0711072:0018, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров), частично имеющий ограничения в виде охранной зоны ЛЭП, может использоваться по прямому назначению (за исключением площади земельного участка, подпадающей в охранную зону). Поскольку на участках, расположенных в охранной зоне без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

¹⁰Постановление Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160(с изм. и дополнениями от 5 июня, 26 августа 2013 г., 17 мая 2016 г., 21 декабря 2018 г.)

3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 10. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Наземная парковка



Фото 3. Вид сбоку на здание



Фото 4. Вид с торца на здание



3.5. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 11. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый номер: 66:41:07 11072:0018	Право собственности	Договор купли-продажи земельного участка ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) у Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (на регистрации)

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
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 дело владельцев инвестиционных паев.		
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»		
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	<p>Учетный номер 1 (площадь 3 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.1942.</p> <p>Учетный номер 2 (площадь 80 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.924.</p> <p>Учетный номер 3 (площадь 97 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.3652</p>		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок №99/2019/248840112 от 05.03.2019г.

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹¹ к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен на основе данных мониторинга Экономической экспертной группы при Правительстве РФ¹².

Макроэкономические показатели

Таблица 12. Основные макроэкономические показатели

Показатель	2018 (дек. к дек.)	Январь-мар. 2018	Январь-мар. 2019	Мар. 2018	Мар. 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	0,8	1,8	0,3	0,3
Рост цен производителей, %	11,7	1,2 ¹	-1,9 ¹	0,9 ¹	0,1 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,0	-3,2	-5,1	1,2	-0,4
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	2,3	4,0	-0,3	1,0
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-0,7	3,6	0,0	1,0

Показатель	2018	Январь-мар. 2018	Январь-мар. 2019	Мар. 2018	Мар. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876	22 239 ³	24 763 ³	8 515 ³	9 248 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	65,2	63,2	63,7	66,0
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	56,9	66,1	57,0	65,1

Показатель	Янв.-фев. 2019 в % к январю-фев. 2018	Фев. 2019 в % к фев. 2018	Фев. 2019 в % к янв. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,2	102,1	100,7
Индекс промышленного производства	102,6	104,1	100,4

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-мар. 2019	Фев. 2019	Мар. 2019 ⁴
Доходы	Млрд. руб.	19455	19969	4589	1358	1745
	% ВВП	18,7	18,9	18,5	17,5	18,9
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9018	8298	1993	687	626
	% ВВП	8,7	7,8	8,0	8,8	6,8
Расходы	Млрд. руб.	16713	18037	4044	1346	1578

¹¹TheMcKinseyQuarterly, 2000, № 4

¹²Источник: <http://www.eeg.ru>

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-мар. 2019	Фев. 2019	Мар. 2019 ¹
	% ВВП	16,1	17,0	16,3	17,3	17,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	852	159	64	47
	% ВВП	0,8	0,8	0,6	0,8	0,5
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2742	1932	546	12	167
	% ВВП	2,6	1,8	2,2	0,2	1,8
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	3548	2784	704	76	214
	% ВВП	3,4	2,6	2,8	1,0	2,3
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-6276	-6366	-1448	-675	-459
	% ВВП	-6,0	-6,0	-5,8	-8,7	-5,0

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Бюджетная политика

9 апреля. Минфин опубликовал Бюджетный прогноз Российской Федерации на период до 2036 года. Бюджетный прогноз основан на базовом варианте макроэкономического прогноза Министерства экономики от 22 ноября 2018 года. Основные параметры макроэкономического и бюджетного прогнозов представлены в таблицах ниже.

Таблица 13. Основные параметры базового сценария социально-экономического развития до 2036 года (средние за период значения)

Показатель	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036
Цены на нефть «Юралс» (мировые), долл. США/барр.	70,0	57,7	52,2	55,5
Курс доллара, рублей за доллар	62,5	65,1	70,7	74,1
Индекс потребительских цен, темп роста % г/г	4,3	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста % г/г	2,3	2,7	3,2	3,0
Производительность труда, темп роста % г/г	1,4	2,5	2,9	2,7
Инвестиции в основной капитал, темп роста % г/г	2,9	6,1	4,0	3,0
Доля инвестиций в основной капитал, % ВВП	20,7	24,2	26,4	26,8
Реальные располагаемые доходы населения, темп роста % г/г	3,4	2,0	2,5	2,6
Реальная заработная плата, темп роста % г/г	6,8	2,4	2,7	2,6
Уровень безработицы, % к рабочей силе	4,8	4,7	4,4	4,4

Источник информации: Минфин России

Внешнеэкономическая деятельность

15 апреля. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 мая 2019 года повысится на 7,2 доллара и составит 104,6 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 10,4 долл./т. Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения сохранится на нулевом уровне. Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 31,3 долл./т., на темные – 104,6 долл./т., на товарный бензин – 31,3 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 57,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Прогнозы

28 марта. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2023 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 14. Прогноз показателей экономики России на 2019-2023 гг. от Citibank

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,7	2,5	2,5	2,5	2,5
Инфляция ИПЦ, % среднегодовой	2,9	4,9	3,9	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % среднегодовой	7,42	7,65	7,04	7,00	7,00	7,00

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,4	5,7	4,5	3,6	3,3	1,8
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1	0,8	0,8	0,8
Государственный долг, % ВВП на конец года	17	18	18	19	20	21

Источник информации: MorganStanley

29 марта MorganStanley оставил без изменения прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 15. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от MorganStanley

Показатель	2018	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,5	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,2	2,0	2,2
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,3	2,6	3,0
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	6,3	2,9	2,6
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	3,8	6,0	6,5
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,3	5,7	4,5
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,8	4,0
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,7	2,5	1,9
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,1

Источник: MorganStanley

2 апреля. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (WorldEconomicOutlook). Прогноз роста мирового ВВП на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. по сравнению с январским прогнозом, до 3,3%. Фонд связывает это с уменьшением эффектов бюджетного стимулирования в США, торможением европейской экономики (на фоне ослабления динамики внешнего спроса, неопределенности относительно выхода Великобритании из ЕС и бюджетной политики в Италии, сложностей адаптации немецких автопроизводителей к новым экологическим стандартам), продолжением рецессий в Аргентине и Турции, ростом напряженности на Ближнем Востоке. Среди ключевых экономик, в сторону повышения на 2019 г. были пересмотрены проектировки роста лишь для Китая – на фоне принимаемых мер по поддержке внутреннего спроса за счет снижения налогов и повышения инвестиций в инфраструктуру. В 2020 г. эксперты Фонда ожидают повышения темпов роста до 3,6% (что соответствует показателю 2018 г.): Аргентина и Турция должны перейти в фазу восстановительного роста, а для стран с формирующимися рынками в целом положительный эффект должен иметь анонсированный ФРС отказ от дальнейшего быстрого ужесточения денежно-кредитной политики США (благодаря соответствующему увеличению притока портфельных инвестиций). Среди основных рисков для мировой экономики МВФ выделяет: - Нарастание внешнеторговых ограничений. Несмотря на прогресс переговоров в формате «США-Китай», окончательного соглашения пока не достигнуто, и не исключено, что администрация Д. Трампа поднимет пошлины на китайский импорт в объеме 200 млрд. долл. с 10% до 25%. Кроме того, США анонсировали возможное введение новых пошлин на автомобили и самолеты из ЕС. Эскалация торговых войн окажет негативное влияние на объемы не только внешней торговли, но и инвестиций по всему миру. - Одновременное замедление экономик Китая, ЕС и США, вызванное: в первом случае – возможными новыми пошлинами; во втором – политической неопределенностью на фоне выборов в Европарламент и продолжения переговоров по выходу Великобритании из ЕС; в третьем – нарастанием рисков в американской финансовой системе. В отношении России, прогноз роста ВВП от МВФ был оставлен без изменений по сравнению с январем (1,6% на 2018 г., 1,7% на 2019 г.). Эксперты Фонда высказывают опасения, что смягчение бюджетного правила (за счет дополнительных заимствований на цели инвестирования в инфраструктуру) подрывает доверие к нему, и высказываются в пользу дальнейшей бюджетной консолидации. При этом отмечается, что имеется потенциал поддержки роста путем смягчения денежно-кредитной политики. Кроме того, приводятся рекомендации о необходимости совершенствования защиты прав собственности, повышения качества госуправления, реформ рынка труда.

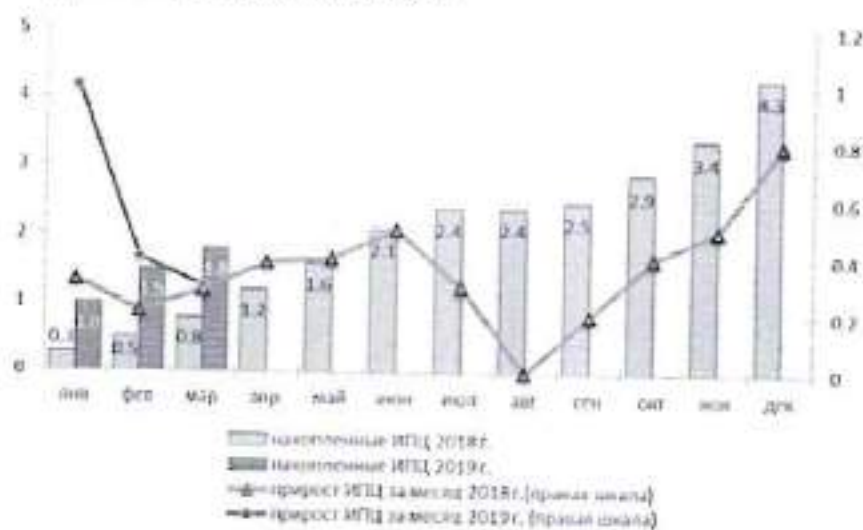
Таблица 16. Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ (в скобках – изменение прогноза по сравнению с июлем 2018 г.)

Рост ВВП, %	2018 г.	2018г.	2019 г.
Весь мир	3,6	3,3(-0,2)	3,6(-0,0)
Развитые страны	2,2	1,8(-0,2)	1,7(0,0)
Еврозона	1,8	1,3(-0,3)	1,5(-0,2)
США	2,9	2,3(-0,2)	1,9(+0,1)
Япония	0,8	1,0(-0,1)	0,5(0,0)
Формирующиеся рынки	4,5	4,4(-0,1)	4,8(-0,1)
Бразилия	1,1	2,1(-0,4)	2,5(+0,3)
Индия	7,1	7,3(-0,2)	7,5(-0,2)
Китай	6,6	6,3(+0,1)	6,1(-0,1)
Россия	2,3	1,6(0,0)	1,7(0,0)
Рост объемов мировой торговли, %	3,8	3,4(-0,6)	3,9(-0,1)
Цены на нефть (Brent), долл./барр.	71	62(-8)	62(-8)

Источник информации: Citibank

Инфляция

Рисунок 6. Динамика индекса потребительских цен (%)



В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув, по нашим оценкам, локального максимума.

Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,5%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,9%. Прирост цен на непродовольственные товары в марте составил 0,3% м./м., 4,7% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,1% м./м. и на 5,1% г./г.

Рисунок 7. Динамика подиндексов потребительских цен (% г./г.)

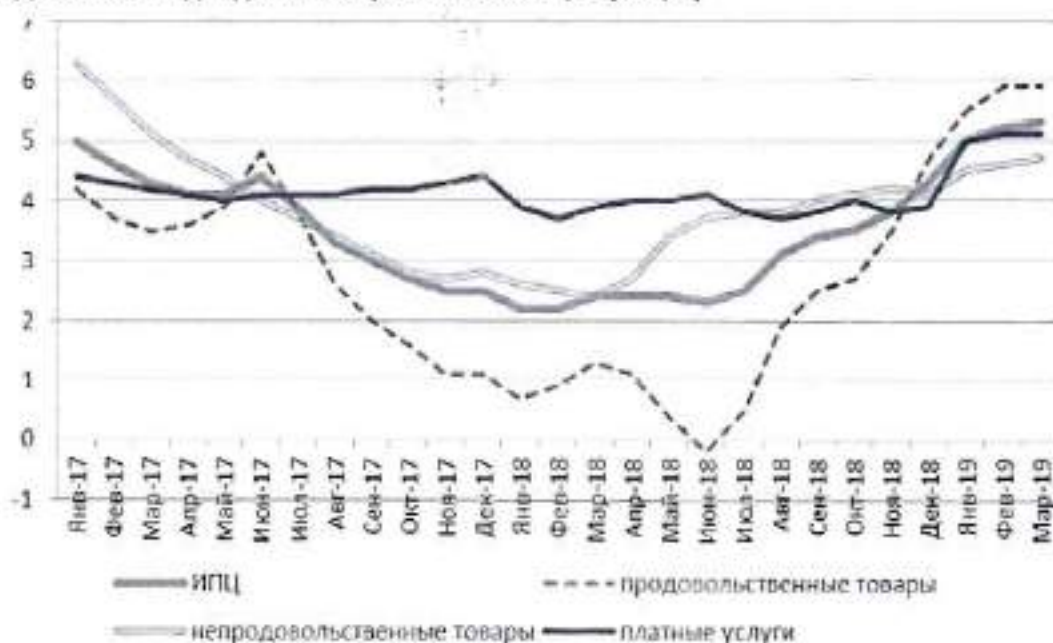
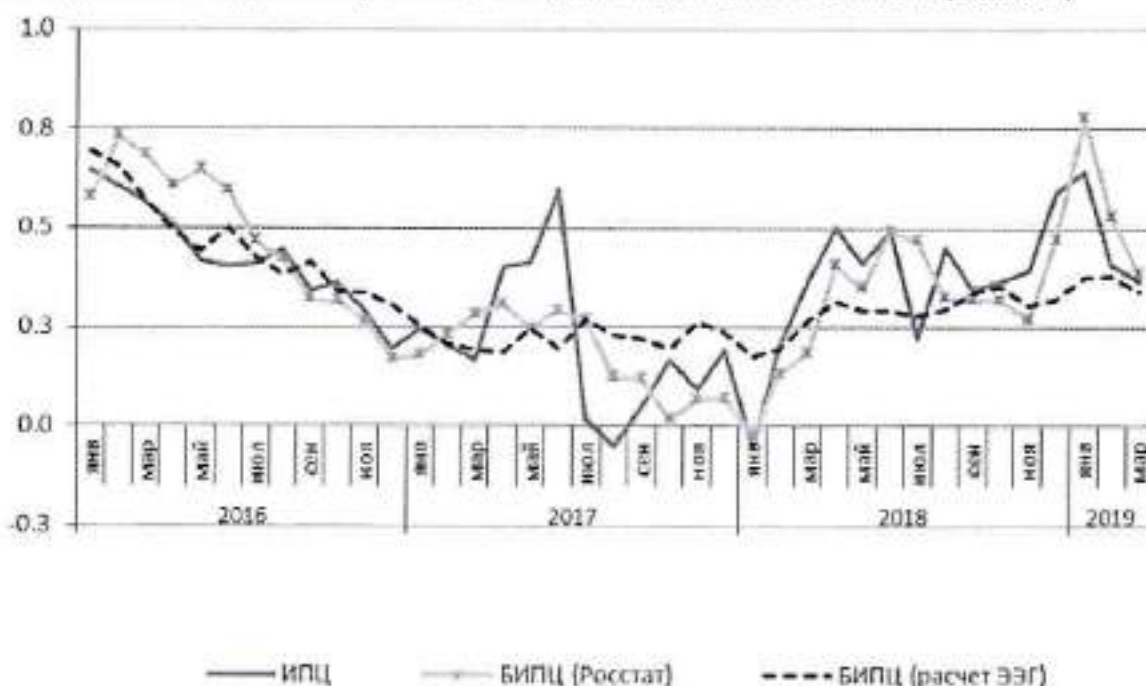


Рисунок 8. Динамика индекса потребительских цен, очищенного от сезонности (м./м., %)



Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод об ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.

Инфляционные ожидания экономических агентов снизились в марте. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 4,6-4,8%.

Валовой внутренний продукт

Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г. При этом одновременно Росстат пересмотрел данные по приросту реального ВВП за 2012-2017 гг. в сторону увеличения вследствие внедрения положений СНС 2008 г. по учету результатов научных исследований и разработок и систем вооружения. Темп экономического роста в 2018 г. превзошёл не только рыночные ожидания, но и официальный прогноз Минэкономразвития. Однако данное явление практически полностью объясняется кардинальным пересмотром динамики объема строительных работ за 2018 г., произведенным Росстатом в январе текущего года: оценка прироста объема строительных работ за 11 месяцев 2018 г. была увеличена более чем в 10 раз: с +0,5% до +5,7%. В структуре по видам экономической деятельности ускорение роста ВВП в 2018 г. обеспечили главным образом добывающая промышленность (прирост валовой добавленной стоимости на 3,8%), транспортировка и хранение (+2,9%), строительство (+4,7%), а также финансовая и страховая деятельность (+6,3%). Отрицательный вклад в динамику ВВП в прошлом году внесло сельское хозяйство (сокращение добавленной стоимости на 2,0%) вследствие падения урожая основных культур, в первую очередь зерновых. В структуре ВВП по компонентам использования ускорение роста происходило в основном за счёт внешнего сектора. Прирост экспорта товаров и услуг в 2018 г. увеличился до 6,3% по сравнению с 5,0% годом ранее в основном за счет роста экспорта газа, а также экспорта услуг в связи с ЧМ мира по футболу. При этом рост импорта значительно замедлился: до 3,8% по сравнению с 17,4% годом ранее, главным образом за счёт существенного ослабления рубля. Темпы роста внутреннего спроса в 2018 г. по сравнению с 2017 г. замедлились: в потреблении домашних хозяйств – с 3,2% до 2,2%, в валовом накоплении основного капитала – с 5,5% до 2,3%. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1%. При этом существенный вклад в прирост выпуска в данном секторе внесло увеличение добычи нефти после корректировки параметров сделки ОПЕК+ в июне. Выпуск в обрабатывающей промышленности в 2018 г. увеличился на 2,6%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,6%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов – на 2,0%. Минэкономразвития пока не опубликовало оценку темпа роста ВВП в январе-феврале текущего года. Исходя из относительно низкого прироста выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-феврале (1,2% в годовом сопоставлении) можно предположить, что темп роста экономики в первые два месяца текущего года существенно замедлился, поскольку в IV кв. прошлого года он составил 2,7%. В то же время период январь-февраль традиционно является недостаточно информативным в силу значительного календарного фактора. Темп роста промышленного производства в январе-феврале составил 2,6%, что несколько ниже показателя за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,9% относительно января-февраля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-феврале прирост выпуска снизился до 1,8% по сравнению с 4,5% в январе-феврале прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном значительным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-феврале выросло на 0,1%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов сократилось на 0,5%.

Рисунок 9. Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД

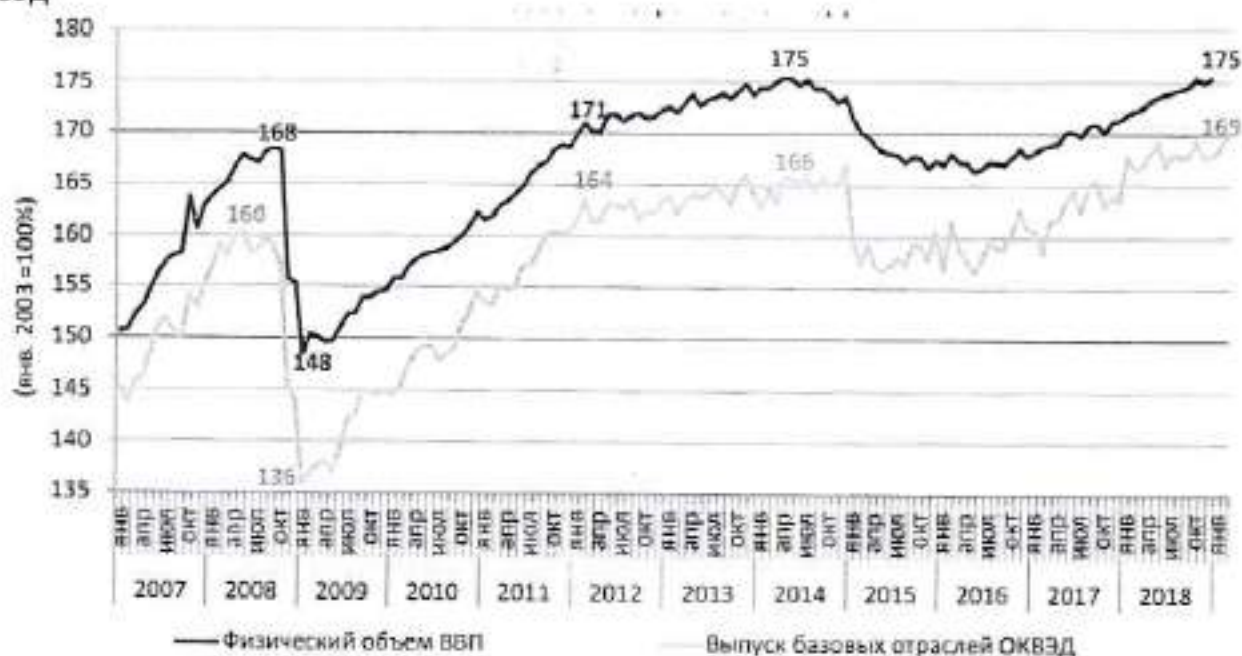
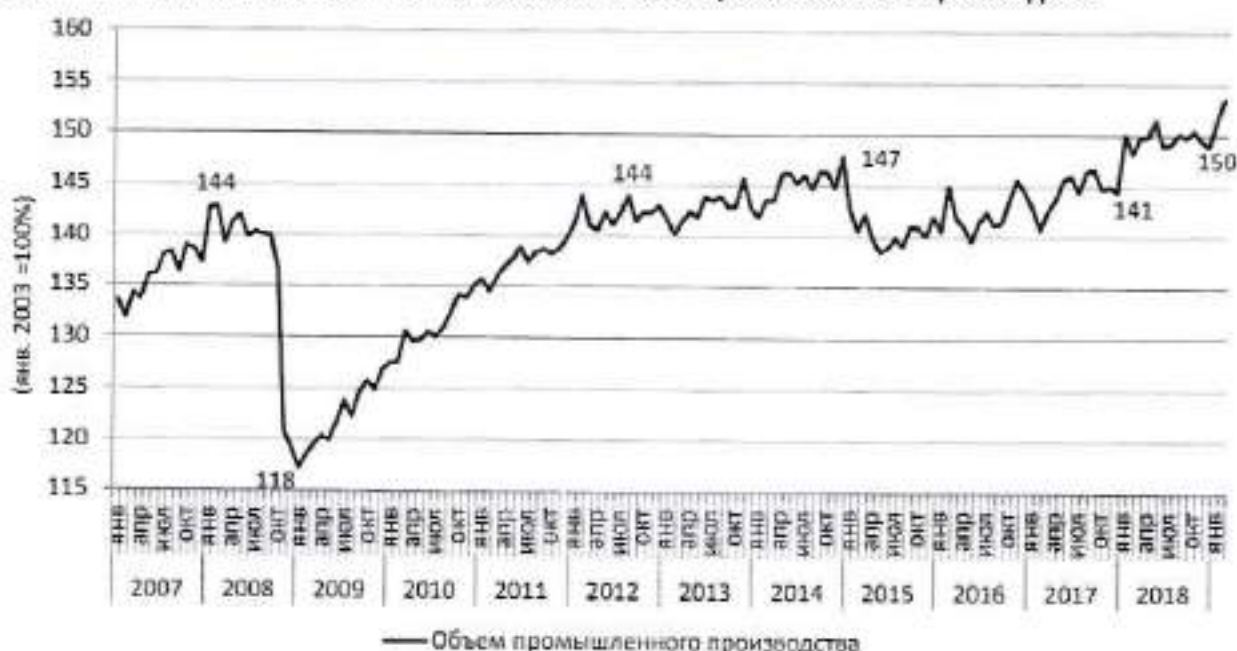


Рисунок 10. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее. Однако, по данным Минэкономразвития, прочие компоненты потребительского спроса, в частности, покупки в зарубежных Интернет магазинах, показали значительное замедление темпов роста, что объясняет замедление роста совокупного потребления домохозяйств в составе ВВП по использованию. В январе-феврале текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,8% (2,6% в 2018 г.), а в предоставлении платных услуг населению – до 1,6% (2,5% в 2018 г.). В 2018 г. наблюдался относительно высокий спрос на инвестиционные товары. По данным Росстата, прирост объема инвестиций в 2018 г. составил 4,3%. После устранения Росстатом расхождения в статистике по строительству пересмотренный динамический ряд объема строительных работ в 2018 г. полностью согласуется с динамикой инвестиций в основной капитал. Таким образом, динамика инвестиций в 2018 г. в целом

примерно соответствовала темпам роста 2017 г. (4,8%). При этом в составе ВВП по использованию в 2018 г. отмечено замедление роста валового накопления основного капитала по сравнению с 2017 г. Минэкономразвития, со ссылкой на Росстат, объясняет это тем, что в составе валового накопления основного капитала сократилось приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в инвестиции в основной капитал. В январе-феврале текущего года динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, значительно замедлилась в силу низких темпов роста объема строительных работ (0,2%).

Таблица 17. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

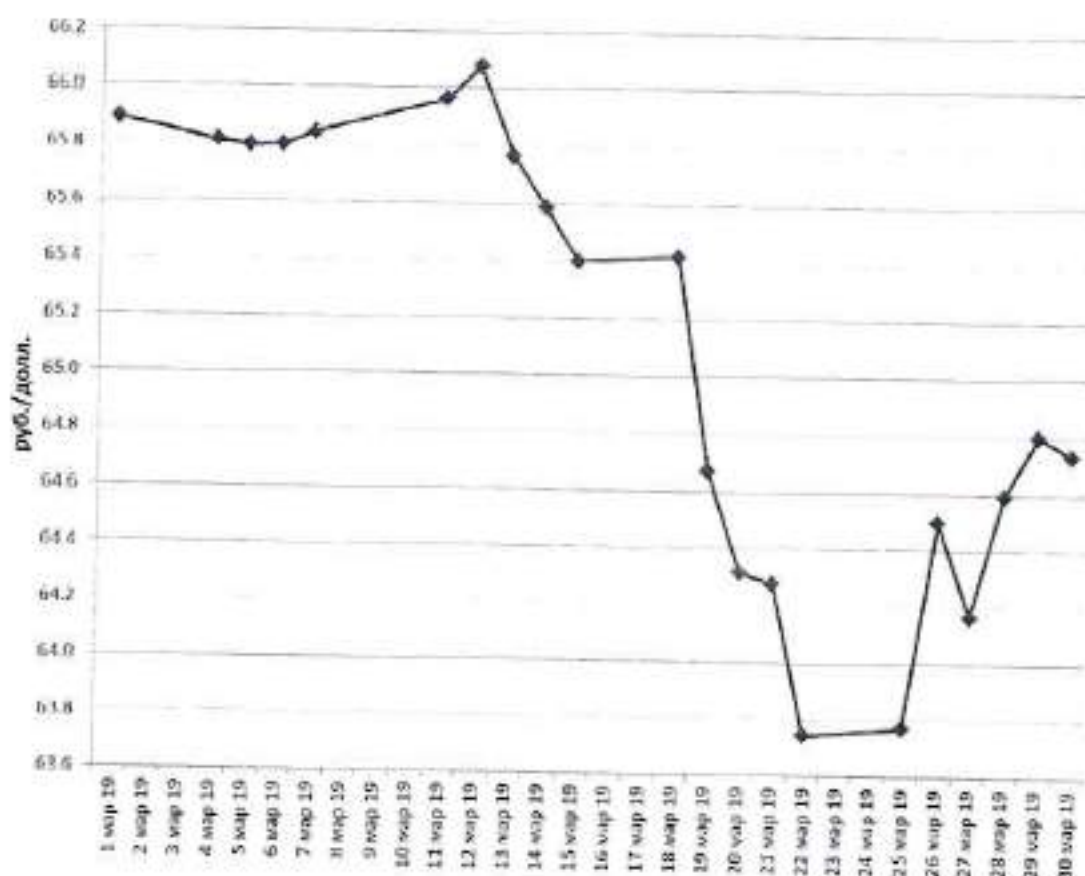
	Янв.-фев. 2019	2018	2017
ВВП	-	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	1,2	2,9	2,4
Сельское хозяйство	0,9	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,6	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	4,9	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	1,8	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	5,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-0,6	3,6	7,1
производство одежды	-1,3	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-3,8	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	9,9	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	10,2	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,2	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	0,9	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	3,2	2,4	3,9
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,5	4,4	2,3
производство металлургическое	6,3	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-2,4	-0,6	2,5
производство датотрадиционных средств	2,6	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-27,0	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,1	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,5	2,0	-2,1
Строительство	0,2	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	2,1	2,9	5,4
Розничная торговля	1,8	2,6	1,3
Платные услуги населению	1,6	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	4,3	4,4

Источник информации: Росстат, Минэкономразвития

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%. Поддержку российской валюте оказало увеличение нефтяных котировок и некоторое снижение чистого оттока капитала частного сектора (до 6,6 млрд. долл. против 8,2 млрд. долл. в феврале, согласно предварительной оценке Банка России); вместе с тем, укрепление сдерживалось увеличением объема покупок валюты в рамках бюджетного правила (см. ниже). Во внутримесячной динамике курса можно отметить период укрепления рубля в начале третьей декады месяца, связанный с публикацией пресс-релиза ФРС, где были отмечены признаки торможения экономики США (что снижает вероятность повышения ключевой ставки в 2019 г.), а также с обнародованием основных выводов т.н. «доклада Мюллера» (не были найдены признаки сговора РФ и избирательной кампании Д. Трампа в 2016 г., что несколько уменьшает риски жестких санкционных шагов со стороны Конгресса США в отношении российской экономики). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 64,73 руб. против 65,76 руб. на конец февраля. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с февралем сложилось в размере 1,0%, по сравнению с декабрем - в размере 4,0 %.

Рисунок 11. Динамика курса доллара в марте 2019г.

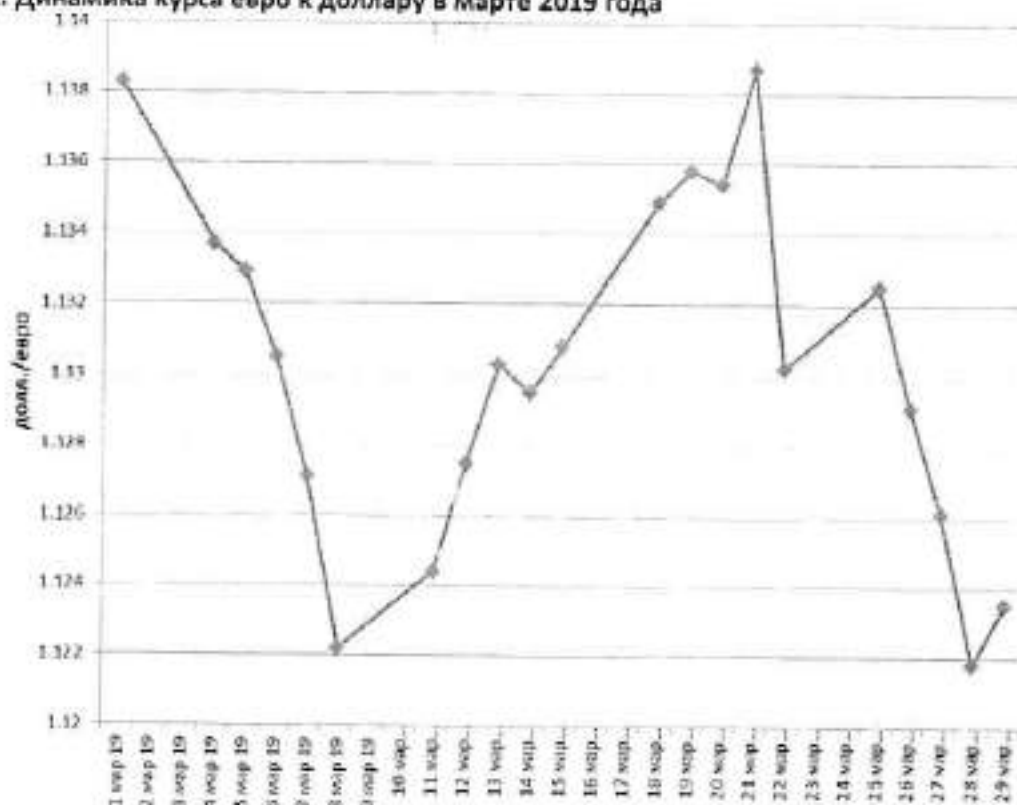


Средний курс рубля к евро в марте сложился на уровне 73,75 руб./евро (укрепление на 1,4% по отношению к февральскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,72 руб. против 74,82 руб. на конец февраля. Реальный курс рубля к евро в марте повысился на 1,3% по сравнению с февралем и на 5,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с февралем составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 3,6%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в марте составил 1,130 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с февралем сложилось в размере 0,4%. Курс евро снижался в первой декаде месяца на фоне выхода данных о более высоком значении опережающего индикатора экономической активности PMI в США по сравнению с Еврозоной; повышался во второй декаде, с учетом ожиданий смягчения политики ФРС по итогам заседания 19-20 марта (в итоге реализовавшихся – регулятор анонсировал уменьшение темпов сокращения своего баланса; кроме того, как указано выше, его оценка состояния экономики США уменьшает вероятность роста ключевой ставки); вновь перешел на траекторию снижения в третьей декаде, после того, как предварительная оценка индикатора PMI за март указала на спад производства в обрабатывающей промышленности Еврозоны. На конец марта курс евро составил 1,124 долл. против 1,142 долл. на конец февраля.

Рисунок 12. Динамика курса евро к доллару в марте 2019 года

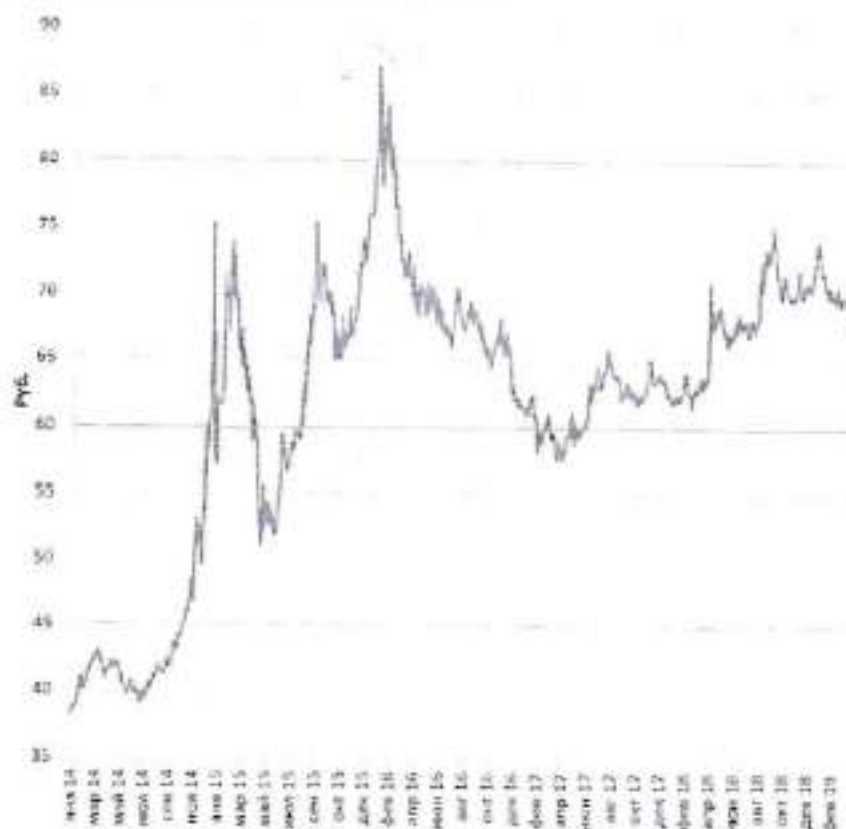


В краткосрочной перспективе, понижающее давление на курс евро будут оказывать риски общего торможения роста мировой экономики, к которым Еврозона более уязвима по сравнению с США ввиду более высокого уровня внешнеэкономической открытости. Вместе с тем, несколько снизились риски выхода Великобритании из ЕС без ратификации соглашения о формате будущих отношений страны с блоком после того, как лидеры ЕС дали Великобритании отсрочку до 31 октября 2019 г. для проведения этого соглашения через парламент.

Внутренний валютный рынок

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в марте несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 68,95 руб., что на 87 коп. меньше, чем в феврале. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 68,33 руб.

Рисунок 13. Динамика стоимости бивалютной корзины



В марте Банк России продолжил приобретение иностранной валюты на открытом рынке в интересах Министерства финансов РФ. Общий объем таких покупок, обеспечивающих предусмотренную бюджетным правилом конвертацию «избыточных» (полученных от превышения ценами на нефть заложенного в бюджетный прогноз показателя 41,6 долл./барр.) нефтегазовых доходов федерального бюджета, за март 2019 г. составил 5,18 млрд. долл. против 4,21 млрд. долл. в феврале. До 4 апреля проводились операции в объеме 15,5 млрд. руб. за рабочий день; в период с 5 апреля по 13 мая покупка составит 11,6 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в парах рубль-доллар и рубль-евро в марте сократилась по сравнению с февралем на 8% и 22% соответственно; волатильность стоимости бивалютной корзины – на 15%. Значение среднесуточного оборота биржевых торгов долларами увеличилось в марте на 22,6% по сравнению с февралем, до 3,48 млрд. долл.; торгов евро – также на 22,6%, до 0,76 млрд. евро.³³

Выводы:

- В марте 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем (против 1,0% в январе и 0,4% в феврале), а за период с начала года прирост потребительских цен составил 1,8% (0,8% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении выросла до 5,3% (против 5,2% месяцем ранее), достигнув локального максимума.
- Валовой внутренний продукт Согласно оценке Росстата, прирост ВВП ускорился с 1,6% в 2017 г. до 2,3% в 2018 г., что является максимальным темпом роста с 2012 г.
- Темп роста оборота розничной торговли в 2018 г. увеличился до 2,6% по сравнению с 1,3% в 2017 г., а объем платных услуг населению показал прирост на 2,5% по сравнению с 0,2% годом ранее.
- Средний курс рубля к доллару в марте сложился на уровне 65,14 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с февралем составило 1,1%.

³³Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_04.pdf

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹⁴

Таблица 18. Основные экономические показатели Российской Федерации

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Сравнимо		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к		январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
					ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ³⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁴⁾	118,6 ²⁾	107,8 ⁴⁾	119,5 ⁴⁾	123,6 ²⁾	103,4 ⁴⁾	125,5 ⁴⁾
в том числе:							
экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ²⁾			103,0 ²⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{4),5)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,5 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹⁴⁾	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁵⁾	100,7	93,4 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

¹⁾ Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).

²⁾ Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

³⁾ Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

⁴⁾ По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

⁵⁾ Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

⁶⁾ Данные за октябрь 2018 года.

⁷⁾ Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

¹⁴⁾ Источник: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

⁸⁾ Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

⁹⁾ Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

¹⁰⁾ Данные за январь-сентябрь 2018 года.

¹¹⁾ Данные за периоды 2018г. - оценка.

¹²⁾ Данные за периоды 2017г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

¹³⁾ В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.

¹⁴⁾ Предварительные данные.

¹⁵⁾ Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны, но недостаточны для ощутимого экономического роста.

В строительстве объем СМР в ноябре 2018г. вырос на 4,3%, за период январь-ноябрь составил 6 817,0 млрд.рублей (+0,5% г/г). Объемы жилищного строительства за этот период снизились на 3,7%, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов населения) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения составил +0,4%.

Инфляция по итогам декабря 2018г. составила +4,2%.г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2018 г. растут высокими темпами и составили 58,5 трлн.руб. (+11,4% г/г).

Объем предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.12.2018 года: -40,0 трлн. руб. (+18,6%г/г), задолженность составила 32,0 трлн. руб. (в т.ч. просроченная 2,15 трлн.руб. (+8,0% г/г, но меньше роста выданных кредитов)).

Кредиты физическим лицам - 11,1 трлн. руб. (+36,3%г/г). Задолженность 14,7 трлн. руб. (+22,9%г/г), в т.ч. просроченная сократилась до 0,81 трлн. руб.(-6,5%г/г), составив 5,5% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 2,7 трлн. руб. (+58% г/г), общая задолженность по ним – 6,17 трлн.руб. (+25,9% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муницип. органов управления и Центрального банка) на 01.10.2018г. – 57,8 млрд.долл. США (-23,3%).

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 21.12.2018 составили 466,80 млрд. долл. США (+8,3% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Исполнение федерального бюджета за 9 мес.2018 года – профицит в сумме +2,6 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 01.12.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 11 007 млрд.руб., по пяти основным направлениям :социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В этих условиях ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому, сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России за январь – октябрь 2018г. вырос на 20,0% г/г, а экспорт – на 28,2 %. При этом, значительно положительное сальдо (+86,2%) торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идет развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран.

Росатомзанимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, не учитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

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

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

4.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:**
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
- 4. недвижимость социально-культурного назначения:**
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

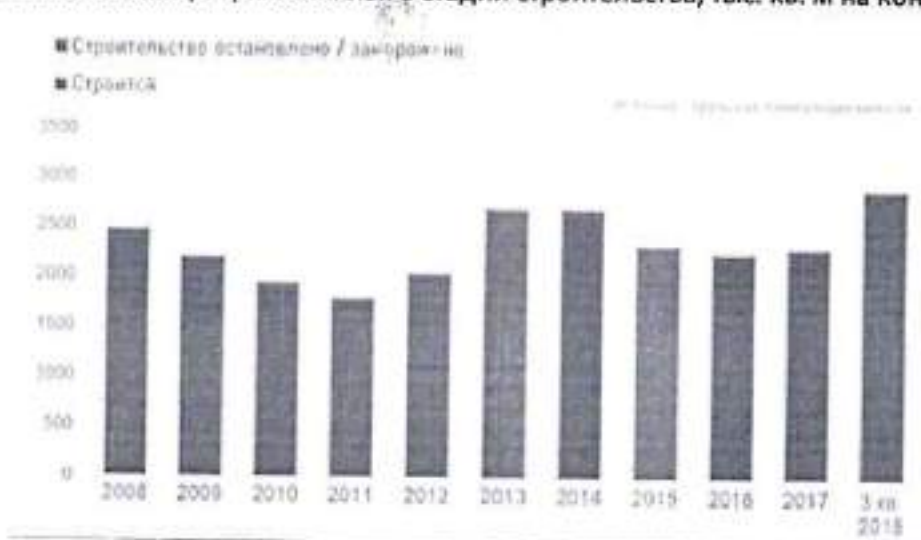
Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

4.2. ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В КОНЦЕ 2018г.¹⁵

Объем жилья в стадии строительства вернулся к пиковым показателям 2014 года. Для покупателей это означает, что выбор квартир на рынке в ближайшие месяцы будет достаточно широким.

¹⁵ Источник: <https://zen.yandex.ru/media/id/5a65a30448c85ed9ebde6b0a/rynok-jilia-ekaterinburga-vse-horosho-vse-horosho-5c03d8e564381a0458514548>

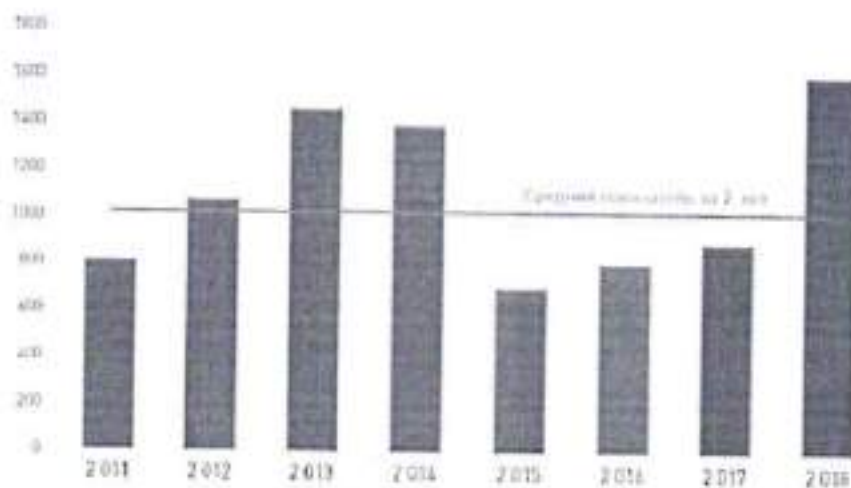
Рисунок 14. Объем многоквартирного жилья в стадии строительства, тыс. кв. м на конец периода



Рост числа строительных проектов и сокращение доли замороженных строек было характерно для всего 2018 года.

Участники рынка создали для себя достаточно серьезный резерв из разрешений на строительство. И по многим из них вышли на строительные площадки. Впрочем, мы не исключаем, что после стартовой активности часть из них будет находиться в спящем режиме, ожидая завершения продаж по предыдущим очередям.

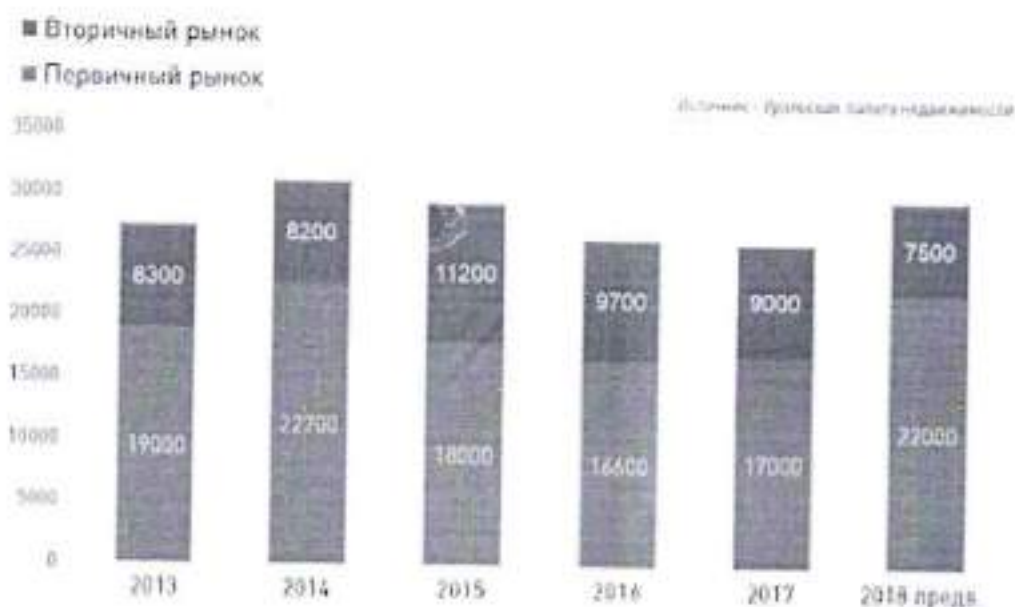
Рисунок 15. Объем вывода новых проектов на рынок жилья Екатеринбурга (начало строительства), тыс. руб.



Новый рекорд на рынке жилья достигнут не только за счет роста продаж. Девелоперы старались вывести на рынок как можно больше новых домов до введения поправок к 214 ФЗ.

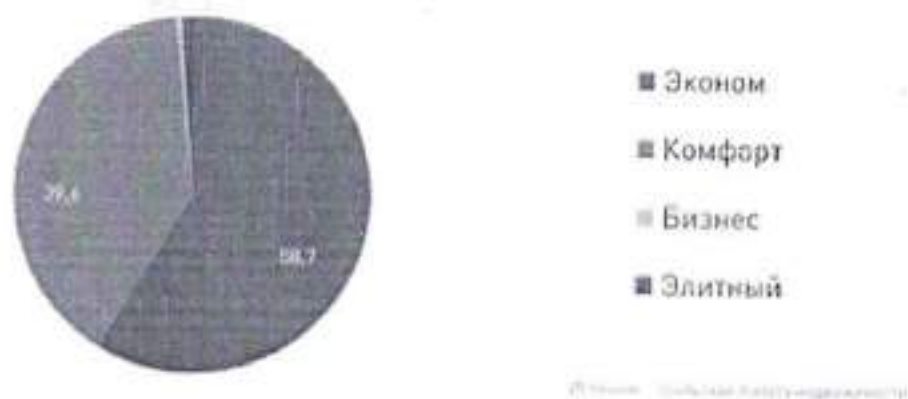
При этом пока сильного перенасыщения рынка не происходит. Рост предложения происходит вслед за ростом продаж и продавцам пока удается поддерживать разумный баланс спроса и предложения по многим территориям.

Рисунок 16. Объем предложения на рынке жилья Екатеринбурга, количество квартир, на конец периода



Важным изменением 2018 года стал рост качественного разнообразия. Мы часто критиковали наш рынок за однообразие и маркетинговые ширмы, за которыми прятались все те же унылые проекты. Но, сейчас признаем, что на смену адаптации старых проектов приходит пора более глубокого осмысления возможностей места на этапе проектирования. Число запросов на исследование территории и маркетинговую концепцию проекта заметно выросло. Логика работы над проектами стала более взвешенной и последовательной.

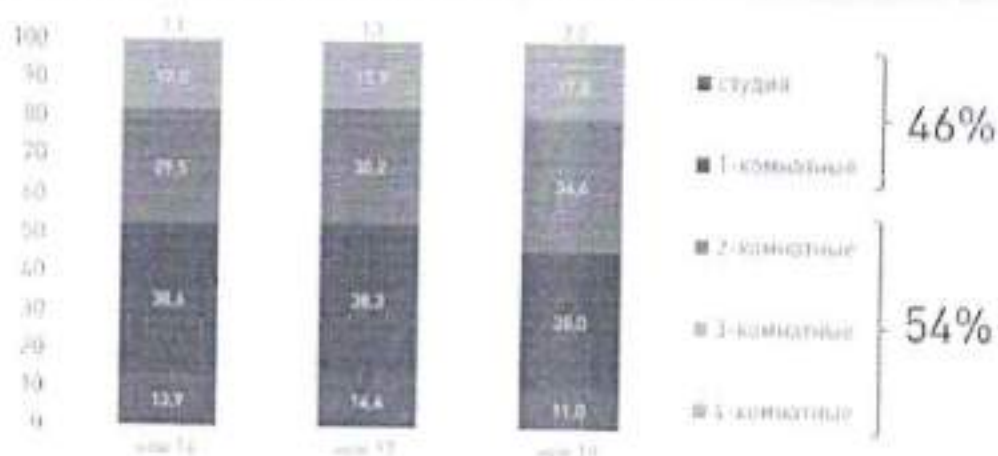
Рисунок 17. Структура предложения на первичном рынке жилья Екатеринбурга 4 кв.2018 г.



Более активная работа застройщиков в сложившихся районах привела к увеличению предложения в комфорт-классе.

К концу 2018 года впервые за много лет доля студий и однокомнатных квартир в предложении опустилась ниже 50%. Частично это связано с высокой активностью рынка в текущем году - компактные квартиры динамично вымывались с рынка. Частично с тем, что девелоперы пересматривают свои подходы к проектированию новых комплексов и постепенно увеличивают число семейных форматов.

Рисунок 18. Структура предложения на первичном рынке жилья Екатеринбурга, % от кол-ва квартир



Рост продаж в 2018 году отмечался во всех качественных сегментах. Но более заметный рост предложения в комфорт классе способствовал выходу на рынок новых покупателей. Продажи в комфорт классе росли гораздо быстрее, чем в эконом-классе.

Рисунок 19. Объем продаж на рынке жилья Екатеринбурга, тысяч квартир

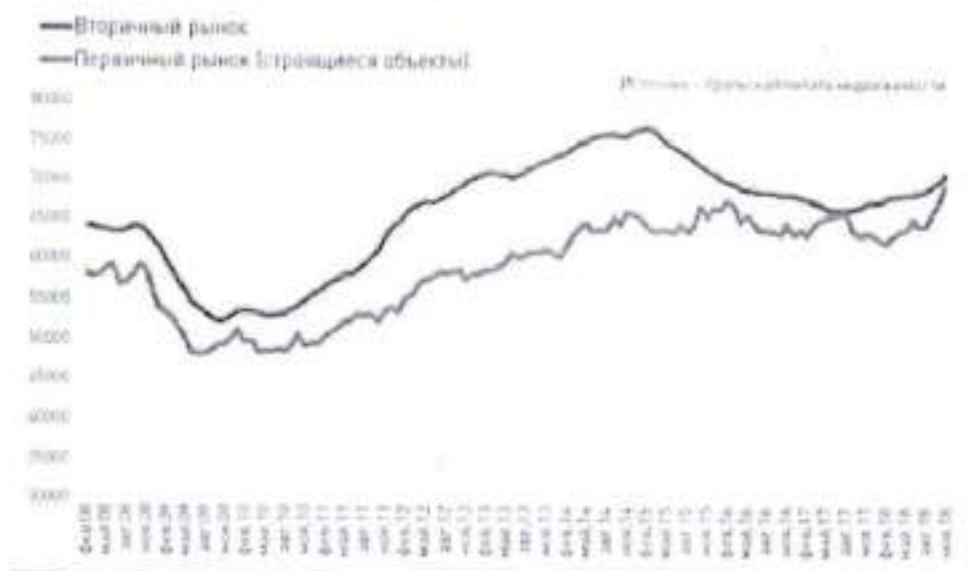


За 10 месяцев 2018 года девелоперы Екатеринбурга продали столько же квартир, как за весь 2107 год.

Уходящий год для рынка жилья Екатеринбурга, действительно был позитивным для всех. Выбор у покупателей расширился. Новые проекты, которые вышли на рынок в большинстве случаев были лучше тех, что присутствовали на рынке ранее. Количество сделок значительно увеличилось. Ценовой выбор остался широким, а общее повышение цен вполне разумным. Довольны должны быть все и продавцы и покупатели, которые успели взять ипотеку на минимальных уровнях.

В настоящий момент рынок живет ожиданиями повышения ипотечной ставки и его участники не исключают определенного охлаждения спроса в начале следующего года.

Рисунок 20. Екатеринбург, динамика средней цены предложения 1 кв.м. общей площади квартир, руб.



Конечно, текущий подъем хотелось бы рассматривать как шаг к более устойчивому, прогнозируемому и уверенному развитию рынка жилья. Но, к сожалению, пока остается слишком много ограничений и рисков на этом пути.

На фоне позитива проблемы рынка жилья остаются прежними:

- рынку жилья нужны покупатели, чье благосостояние растет. База для устойчивого роста реальных доходов населения по-прежнему не сформирована. Экономика России остается слабой и зависимой от внешних условий.
- Рост инфляции, ключевой ставки и последующего повышения ставок по ипотеке ставит под удар сложившуюся модель расширения рынка. Пока повышение не критично, но риск возврата к более высоким процентам по ипотеке остается. Значит, остается риск возврата рынка к стагнации.
- Реформирование системы долевого строительства как минимум вносит неопределенность в процесс последовательного развития рынка и может привести к сокращению конкуренции в ближайший год-два. Затраты застройщиков вырастут на фоне ограниченных возможностей покупателей. Попытка заложить рост себестоимости в цены может затормозить дальнейшее восстановление рынка на пути к заветным 120 млн. кв. м.

4.3. 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 заблокированных домов. За 10 лет структура рынка «загородки» изменилась кардинально, тогда 80 % объектов составляли коттеджи, 15 % – заблокированные 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.

Рисунок19. 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.

Таблица 21. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в марте 2019 г.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	75 185 руб. за м2	+2,01%	+0,42%	+6,9%	152
- Вторичка	72 888 руб. за м2	+0,71%	-0,53%	+6,21%	105
- Новостройки	88 703 руб. за м2	+0,18%	-8,18%	+16,33%	32
Дома	6 419 388 руб.	-5,39%	-2,86%	-26,05%	49
Земля	126 783 руб. за сотку	0%	+2,28%	-57,19%	22
Офисы	64 899 руб. за м2	-0,25%	+7,1%	-1,15%	23
Торговые площади	76 874 руб. за м2	+2,49%	-2,91%	+0,72%	23
Аренда					
1 комнатные квартиры	12 355 руб. в месяц	-0,3%	-0,59%	+1,25%	2051
2 комнатные квартиры	19 834 руб. в месяц	+8,09%	+8,04%	-1,43%	955
Офисы	7 390 руб. за м2 в год	+0,2%	-2,42%	-12,79%	60
Торговые площади	9 157 руб. за м2 в год	-15,77%	-0,67%	-3,95%	19

Источник информации: сайт rosrealt.ru**Анализ цен предложений****Анализ цен предложений на земельные участки в городе Екатеринбурге в апреле 2019 года**

Оценщиком были исследованы объекты по продаже земельных участков коммерческого назначения в городе Екатеринбурге, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на апрель 2019 года. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 22. Анализ цены предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбурге в апреле 2019 г.

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь земельного участка, кв.м	Цена за объект	Цена за кв.м
1	Екатеринбург, Ленинский район, Центр, Ориентир — ул.Вайнера	https://land.e1.ru/view/19132952/	500	17 500 000	35 000
2	Екатеринбург, Октябрьский район, Ориентир — Леруа Мерлен	https://land.e1.ru/view/17936831/	3 500	27 000 000	7 714
3	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — ш. 56,7617 и д. 60,7384	https://land.e1.ru/view/13122903/	1 855	7 500 000	4 043
4	г.Екатеринбург, Екатеринбург, Кировский район, пер. Гранитный — ул. Чистопольская	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm	5 100	29 000 000	5 686
5	Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — ТРЦ Карнавал	https://land.e1.ru/view/19160642/	4 000	24 000 000	6 000
6	Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — Ново-Московский тракт, 9 км	https://land.e1.ru/view/19532802/	19 867	89 997 510	4 530
7	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей	https://land.e1.ru/view/19187542/	59 000	188 800 000	3 200

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь земельного участка, кв.м	Цена за объект	Цена за кв.м
8	г. Екатеринбург, Ленинский район, район комплексной застройки Академический, ул. Краснолесья	https://land.e1.ru/view/19025042/	10 000	33 000 000	3 300
9	Екатеринбург, Октябрьский район, Ориентир — Леруа Мерлен	https://land.e1.ru/view/17936831/	3 500	27 000 000	7 714
10	Екатеринбург, Ленинский район, Ориентир — Шаумяна 85	https://land.e1.ru/view/16639951/	900	10 000 000	11 111
Нижняя граница				3 200	
Верхняя граница				35 000	
Среднее значение				8 830	

Как показал анализ, стоимость предложения продажи коммерческих земельных участков в городе Екатеринбурге варьируется от 3 200 до 35 000 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 8 830 руб. /кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных ofert, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

4.4. 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 недостаточен. 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.

Земельное законодательство РФ предусматривает следующие виды прав на земельные участки: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, право безвозмездного срочного пользования, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблице ниже.

Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 23. Влияние фактора «передаваемые имущественные права для земельного участка под офисно-торговую застройку»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,73	0,78
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 72, табл. 12.

На основании данного исследования, соотношение между удельной ценой земельных участков под торгово-офисную застройку в краткосрочной аренде с правами собственности к удельной цене аналогичных участков в собственности находится в диапазоне от 0,75 до 0,78, среднее значение 0,77.

Таблица 24. Матрица коэффициентов

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 77, табл. 15.

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, дробности 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.

Влияние условий продажи на цены сделок. Скидки на торг.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что

любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 25. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МКС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253, табл. 121.

Категория и вид разрешенного использования земельных участков

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка). Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка – рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 26. Влияние фактора с различными видами разрешенного использования земельных участков в городах миллионниках

Именованная земельный участок с различным функциональным назначением (ВФН)	Объект-датель								
	под объекты культурно-исторического назначения	под ИЖС	для размещения объектов производственного назначения	под ИЖС	под объекты рекреации	для ИТК	СНТ, дачи	для размещения	
под объекты культурно-исторического назначения	1,80	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	0,28	13,40	17,81
под ИЖС	0,19	1,00	1,44	1,63	2,53	2,61	8,37	12,03	18,68
под объекты культурно-исторического назначения	0,02	0,70	1,00	1,07	1,74	1,52	0,76	8,38	11,07
под объекты производственного назначения	0,48	0,65	0,94	1,06	1,65	1,70	5,41	7,06	10,38
под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,64	1,00	1,03	4,27	4,78	6,28
под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	1,00	3,18	4,62	6,10
под ИТК	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	1,00	1,46	1,92
СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	1,00	1,32
для размещения	0,06	0,06	0,09	0,10	0,16	0,16	0,52	0,76	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 216, табл. 97.

Местонахождение в пределах города – в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Районы Екатеринбурга по ценовым поясам делятся на:

Автовокзал, Аппаратный, Ботанический, Верхнемакарово, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Елизавет, ЖБИ, Завокзальный, Заречный, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Компрессорный, Лечебный, Медный, Нижнеисетский, Новая Сортировка, Палкино, Парковый, Пионерский, Птицефабрика, Рудный, Садовый, Семь ключей, Сибирский, Синие камни, Старая Сортировка, Совхоз, Уктус, УНЦ, Уралмаш, Химмаш, Центр Екатеринбурга, Чермет, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шарташский рынок, Шинный, Широкая речка, Шувакиш, Эльмаш, Юго-Западный, Южный.

Таблица 27. Состав ценовых поясов рынка жилья Екатеринбурга

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

В течение последних двух месяцев количество объектов в Базе данных УПН увеличивается в среднем на 120-130 квартир каждую неделю. За четыре недели число объектов на рынке увеличилось на 7,7% и достигло отметки 8,48 тыс. объектов. Выросло и количество пригородных объектов – на 7,1% (в реальном выражении 680 квартир). Количество комнат также увеличилось - на 1,7% за четыре недели (1,47 тыс. объектов). Сроки экспозиции объектов на рынке составляют 4 месяца.

За четыре недели средняя цена «на вторичку» выросла на 0,4%. Средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, на 29 апреля составила 72 131 руб.

Среди различных территорий отмечаем противоречивую незначительную динамику. Объекты в Центре стали дешевле на 0,2%. Квадратный метр объектов в Центре стоит 102 200 руб. Квадратный метр в районах, приближенных к Центру, обойдется покупателю по 76 912 руб., - его цена за месяц не изменилась. Квартиры второго и третьего пояса, наоборот, прибавили в цене. Стоимость объектов второго пояса составляет 66 100 руб./кв. м. в среднем (+0,1% за четыре недели). На территории третьего ценового пояса объекты покупают по 58 953 руб./кв. м. (+0,3%). Для объектов четвертого ценового пояса фиксируем отрицательную корректировку 0,8%, то есть средняя цена квадратного метра для квартир в отдаленных районах достигла отметки 51 639 руб./кв. м.

Таблица 28. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 29.04.2019, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	72 131	+0,4	+0,4	-	-
Центр	102 200	+0,4	-0,2	62 363 (-0,8)	161 505 (-1,2)
1-й пояс	76 912	+0,1	+0,0	55 199 (+0,1)	105 850 (+0,2)
2-й пояс	66 100	-0,1	+0,1	48 674 (+1,1)	88 681 (-0,3)
3-й пояс	58 953	+0,4	+0,3	43 348 (+0,9)	78 972 (+0,0)
4-й пояс	51 639	-0,3	-0,8	33 063 (-4,5)	71 104 (+1,4)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					122 дня

Наличие на земельном участке ветхих строений под снос

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Величина корректировки приведена в таблице ниже.

Таблица 29. Влияние фактора «наличие на земельном участке ветхих строений под снос» на стоимость земельных участков

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	0,97	0,93

Источник информации: <https://statnieit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Общая площадь объектов

Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов 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.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 30. Влияние фактора «общая площадь» для земельных участков под офисно-торговую застройку в городах-миллионниках

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,03	1,10	1,25	1,29
	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	1,00	1,08	1,11
	1,0-0,3	0,80	0,87	0,93	1,00	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 105, табл. 44.

Наличие и состав инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 31. Влияние фактора «наличие коммуникаций» на стоимость земельных участков

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,17	1,1
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,1	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Источник информации: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemil/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечания:

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Наличие охранных зон ЛЭП

На земельных участках, расположенных в охрannой зоне без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный

ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.¹⁹

Проанализировав рыночную ситуацию, оценщики пришли к выводу, что земельные участки, включающие охранные зоны ЛЭП существенно дешевле, чем участки в не охранных зонах. Обуславливается это тем, что охранные зоны имеют значительные ограничения в использовании территории²⁰. Для определения размера корректировки оценщики провели опрос представителей агентств недвижимости, занимающиеся продажами земельных участков в районе объекта оценки. Результаты опроса представлены в таблице ниже:

Таблица 32. Реализация метода интервью

Наименование компании	Вид профессиональной деятельности	Интервьюируемый специалист	Типичная скидка на торг, %
АН «Дом недвижимости», тел. +7(900)203-56-99	Риэлтерские услуги	Риэлтор Алексей	30-40%
АН Л & ПАРТНЕРЫ, тел. +7(343)370-31-12	Риэлтерские услуги	Риэлтор Елена	до 30%

Таким образом, из проведенного анализа было выявлено, что земельные участки, включающие охранные зоны на 30-40% дешевле, чем участки без обременений. Размер корректировки был принят как среднее значение указанного диапазона 30%. Расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом обременений приведен в таблице ниже.

4.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Ликвидность является важной характеристикой объекта и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, оказывающих влияние на ликвидность объекта недвижимости, является его принадлежность к тому или иному сегменту рынка. В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 33. Градация ликвидности от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации в мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице:

¹⁹Постановление Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160(с изм. и дополнениями от 5 июня, 26 августа 2013 г., 17 мая 2016 г., 21 декабря 2018 г.)

²⁰Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

Таблица 34. Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе имеются потенциальные покупатели
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах продажи земельных участков
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение объекта оценки	Месторасположение оцениваемого земельного участка характеризуется отличной транспортной доступностью в рамках района
Экологический фактор	Состояние экологии в районе расположения объекта оценки нормальное
Физические характеристики	Объектом оценки является земельный участок под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Мнения экспертов о динамике цен на рынке земельных участков расходятся

Опираясь на анализ основных характеристик факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта оценки в перспективе имеет шансы на открытом рынке в типичные для данного вида недвижимости сроки. Ликвидность объекта – «средняя», срок экспозиции объекта составляет в среднем 3 месяца.

4.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Для того, чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам предприятие может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который предприятие планирует использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных 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 населенных 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.

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 земельного участка как условно свободного:

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

Потенциал местоположения

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

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

Можно предположить, что на свободном участке земли возможно строительство различных по назначению объектов, соответствующих требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01 -89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03, а также расположение на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-1 (согласно Генплану города «Общественно-деловая застройка») и разрешенный вид использования земельного участка – «под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной», на территории рассматриваемого земельного участка могут располагаться улучшения *торгово-развлекательного назначения*.

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

Анализ альтернативных вариантов застройки:

- Здание торгового назначения. При определении целесообразности застройки оцениваемого участка зданием торгового назначения необходимо провести определение рыночной зоны, а также текущих и будущих конкурентов. Рыночная зона гипотетического торгового объекта может определяться рамками ближайших окрестностей при стратегии развития торговой точки шаговой доступности, либо в рамках всего города при варианте строительства торгового центра. Учитывая локальное местоположение, площадь земельного участка, а также вид разрешенного использования «под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной», 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 «под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной». 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 недвижимости жилого назначения.

Таблица 35. 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 вышперечисленное, наилучшим и наиболее эффективным использованием участка земли, как условно не застроенного, является использование его под строительство здания *торгово-развлекательного 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

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 в г. Екатеринбурге 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 21. 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 элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих 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.20 гл.IV 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 воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта 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 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 рыночной стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 36. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>Аналогично вышеупомянутому</p>	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продажам.
	Метод выделения	<p>Определение стоимости:</p> <p>Применяется для оценки застроенных ЗУ.</p> <p>Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды:</p> <p>С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	Метод не может быть использован, так как для объектов аналогов единого объекта недвижимости (с ЗУ) отсутствует достоверная информация о параметрических данных улучшений.

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ.</p> <p>Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	Метод не может быть использован, так как отсутствует достоверная информация о наиболее вероятном значении доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости аналогичного под объектом оценки.
Доходный подход	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
	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, учитывая, что здание, расположенное на земельном участке, не эксплуатируется, большое количество допусков и предположений значительно снижают корректность расчетов.
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>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).

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 сравнительного подхода

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков коммерческого назначения в г. Екатеринбурге.

В результате исследования рынка земельных участков были найдены предложения о продаже объектов, которые по своим характеристикам могут служить аналогами оцениваемому земельному участку.

В процессе сбора информации по аналогам оценщик не смог обнаружить информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер, поэтому расчет стоимости основывается на ценах предложений объектов-аналогов с учетом корректировок.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, являются незастроенными и свободными от улучшений;
- все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- рыночные предложения на продажу земельных участков актуальны по состоянию на дату оценки;
- объекты-аналоги относятся к категории «земли населённых пунктов».

Информационной базой для применения метода сравнения продаж в настоящем отчете послужили данные риэлтерских компаний о рыночных предложениях на продажу земельных участков в г. Екатеринбурге (www.land.e1.ru, www.urp.ru, и пр.) и собственная база Оценщика.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за кв. м площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения земельных участков, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставлялись.

Все корректировки вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении, в цену предложения объекта сравнения. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то корректировка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Расчет рыночной стоимости земельного участка включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу земельных участков, которые наиболее

сопоставимы с оцениваемым объектом.

- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту - аналогу (о цене предложения, дате выставления объекта - аналога к продаже, физических характеристиках, местоположении объекта и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту – аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Характеристики найденных объектов-аналогов представлены в таблице.

Таблица 37. Объекты-аналоги земельные участки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://land.e1.ru/view/13122903/	https://ipn.ru/realty_1_and_sale_info/30269515-1408.htm	https://land.e1.ru/view/19160642/	https://land.e1.ru/view/19532802/	https://land.e1.ru/view/19187542/
Контактный телефон		тел. +7 908 902-51-56	тел. 8-912-243-52-50	тел. +7 343 201-26-22	тел. +7 967 639-95-58	тел. +7 343 311-40-00
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Студыха, д.4-а	г. Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — ш. 56,7617 и д. 60,7384	г. Екатеринбург, Кировский район, пер. Гранитный – ул. Чистопольская	г. Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — ТРЦ Карнавал	г. Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — Ново-Московский тракт, 9 км	г. Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей
Район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Верх-Исетский район	Верх-Исетский район	Ленинский район
Пояс	Шарташ (4 пояс)	Химмаш (3 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Заречный (1 пояс)	ВИЗ (1 пояс)	Академический (2 пояс)
Общая площадь, кв.м	3 203	1 855	5 100	4 000	19 867	59 000
Права на земельный участок	Собственность	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи	Для размещения административных зданий	Под строительство торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц	Под строительство и эксплуатацию делового центра	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки) и др.
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешенной застройкой

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коммуникации	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Водоснабжение	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы))	Канализация, водоснабжение	Канализация, водоснабжение	Нет
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		7 500 000	29 000 000	24 000 000	89 997 510	188 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		4 043	5 686	6 000	4 530	3 200

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому введение корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки не требуется.

Определение скорректированных стоимостей 1 кв.м общей площади сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 + P_0 * \sum_{i=2}^n P_i / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость 1 кв.м общей площади сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв.м общей площади сопоставимого объекта;

P_1, \dots, P_n – процентные поправки по i – му элементу сравнения.

Характер и степень отличий аналогов 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.

При определении стоимости земельного участка выделены следующие элементы сравнения:

- вид права;
- условия финансирования;
- дата продажи;
- условия продажи;
- торг;
- вид разрешенного использования;
- местоположение;
- наличие строений;
- площадь участка;
- коммуникации.

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.

Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 38. Матрица коэффициентов

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 77, табл. 15.

Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах собственности, на аналог земельного участка для расчета №1 оформлены права краткосрочной аренды, корректировка для аналога №1 составит 30%. Так как оцениваемый земельный участок оценивается на правах собственности, на аналоги земельного участка для расчета №№ 2, 3, 4, 5 оформлены права долгосрочной аренды, корректировка для аналогов №№ 2, 3, 4, 5 составит 18%.

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 торг. Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 39. Влияние фактора «скидка к ценам предложений»

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,6%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253, табл. 121.

Разрешенное использование объекта оценки под существующий объект незавершенного строительства

с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной или земельные участки под офисно-торговую застройку, учитывая местоположение объекта оценки, принято среднее значение диапазона в размере 10,2%

Корректировка на вид разрешенного использования земельных участков

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка). Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных под офисно-торговую застройку. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 40. Влияние фактора с различными видами разрешенного использования земельных участков в городах миллионниках

В отношении цен земельных участков с различным функциональным назначением (ФЧН)	Объект-аналог								
	под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под ИЖС	под индустриальную застройку	под объекты предельно допустимого использования	под ИЖС	под объекты рекреации	под ИЖС	СНТ, дача
под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,81	1,72	2,44	2,62	3,28	13,46	17,81
под ИЖС	0,89	1,00	1,44	1,53	2,53	2,61	3,27	12,03	15,88
под индустриальную застройку	0,52	0,70	1,00	1,07	1,76	1,82	5,78	8,58	11,07
под объекты предельно допустимого использования	0,55	0,65	0,54	1,00	1,55	1,72	5,41	7,86	10,55
под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	1,80	1,93	3,27	4,75	6,28
под объекты рекреации	0,34	0,58	0,55	0,79	0,77	1,00	3,18	4,62	6,18
под ГСК	0,11	0,12	0,17	0,19	0,21	0,21	1,00	1,46	1,92
СНТ, дача	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	1,00	1,32
с/х назначения	0,06	0,06	0,09	0,10	0,18	0,19	0,52	0,78	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 216, табл. 97.

Вид разрешенного использования объекта оценки (под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной), а также объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 – попадают в категорию под офисно-торговую застройку, соответственно поправка на разрешенное использование не требуется.

Корректировка на местонахождение в пределах города – в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и расположен в пределах 4-го ценового пояса г.Екатеринбурга, объект аналог №1 расположен 3-ем ценовом поясе, объекты аналогии №2 и №5 расположены во 2-ом ценовом поясе, объекты аналогии №3 и №4 расположены во 1-ом ценовом поясе. Таким образом, для объектов аналогов требуется введение корректировки на местоположение в пределах города.

Районы Екатеринбурга по ценовым поясам делятся на:

Автовокзал, Аппаратный, Ботанический, Верхнемакарово, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Елизавет,

ЖБИ, Завокзальный, Заречный, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Компрессорный, Лечебный, Медный, Нижнеисетский, Новая Сортировка, Палкино, Парковый, Пионерский, Птицефабрика, Рудный, Садовый, Семь ключей, Сибирский, Синие камни, Старая Сортировка, Совхоз, Уктус, УНЦ, Уралмаш, Химмаш, Центр Екатеринбурга, Чермет, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шарташский рынок, Шинный, Широкая речка, Шувакиш, Эльмаш, Юго-Западный, Южный.

Таблица 41. Состав ценовых поясов рынка жилья Екатеринбурга

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

Таблица 42. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 29.04.2019, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	72 131	+0,4	+0,4	-	-
Центр	102 200	+0,4	-0,2	62 363 (-0,8)	161 505 (-1,2)
1-й пояс	76 912	+0,1	+0,0	55 199 (+0,1)	105 850 (+0,2)
2-й пояс	66 100	-0,1	+0,1	48 674 (+1,1)	88 681 (-0,3)
3-й пояс	58 953	+0,4	+0,3	43 348 (+0,9)	78 972 (+0,0)
4-й пояс	51 639	-0,3	-0,8	33 063 (-4,5)	71 104 (+1,4)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					122 дня

Для объекта аналога №1 понижающая корректировка составит $51\,639/58\,953 - 1 = -12,41\%$, для объектов аналогов №2 и №5 понижающая корректировка составит $51\,639/66\,100 - 1 = -21,88\%$, для объектов аналогов №3 и №4 понижающая корректировка составит $51\,639/76\,912 - 1 = -32,86\%$.

Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос

У объекта оценки и объектов аналогов на земельных участках отсутствуют ветхие строения под снос, т.е. для объектов аналогов корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объектов 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.

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади аналогичных объектов меньшей площади. Значение возможного влияния данного ценообразующего фактора, определяется оценщиком с помощью данных Справочника

оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 43. Влияние фактора «общая площадь» для земельных участков под офисно-торговую застройку в городах-миллионниках

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,00	1,16	1,25	1,20
	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11
	1,0-3,0	0,80	0,87	0,93	1,00	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки, часть 2» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 105, табл. 44.

Так как общая площадь объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 приблизительно находится в диапазоне 0,1-0,5 га, корректировка не требуется. Объект-аналог №4 находится в диапазоне 1,0 – 3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (15%). Объект-аналог №5 находится в диапазоне >3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (19%).

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 44. Влияние фактора «наличие коммуникаций» на стоимость земельных участков

	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смешанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций;			1
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,17	1,1
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,1	1,06
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Источник информации: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечания:

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

У объекта оценки подключены электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объекта аналога №1 подключено водоснабжение. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №1 составит $(1,1*1,06*1,07*1,16)/1,06-1=36,53\%$.

У объекта оценки подключены электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объекта аналога №2 подключена электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)). Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №2 составит $(1,1*1,06*1,07*1,16)/1,06-1=31,57\%$.

У объекта оценки подключены электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объектов аналогов №3 и №4 подключены канализация, водоснабжение. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №2 составит $(1,1*1,06*1,07*1,16)/(1,06*1,07)-1=27,60\%$.

У объекта оценки подключены электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объекта аналога №5 нет коммуникаций. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №2 составит $(1,1*1,06*1,07*1,16)/1-1=44,72\%$.

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.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м общей площади Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://land.e1.ru/view/13122903/	https://upn.ru/realty/and_sale_info/30269515-1408.htm	https://land.e1.ru/view/19160642/	https://land.e1.ru/view/19532802/	https://land.e1.ru/view/19187542/
Контактный телефон		тел. +7 908 902-51-56	тел. 8-912-243-52-50	тел. +7 343 201-26-22	тел. +7 967 639-95-58	тел. +7 343 311-40-00
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Студыха, д.4-а	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — ш. 56,7617 и д. 60,7384	г.Екатеринбург, Екатеринбург, Кировский район, пер. Гранитный – ул. Чистопольская	Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — ТРЦ Карнавал	Екатеринбург, Верх-Исетский район Ориентир — Ново-Московский тракт, 9 км	Екатеринбург, Ленинский район Ориентир — пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей
Район	Кировский	Чкаловский	Кировский	Верх-Исетский район	Верх-Исетский район	Ленинский район
Общая площадь, кв.м.	3 203	Химмаш (3 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Заречный (1 пояс)	ВИЗ (1 пояс)	Академический (2 пояс)
Права на земельный участок	Собственность	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Административные, бытовые здания и подземные и наземные гаражи	Для размещения административных зданий	Под строительство торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц	Под строительство и эксплуатацию делового центра	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки) и др.
Характеристика окружения	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой
Местоположение	характеризуется смешанной застройкой	характеризуется смешанной застройкой	характеризуется смешанной застройкой	характеризуется смешанной застройкой	характеризуется смешанной застройкой	характеризуется смешанной застройкой

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коммуникации	Электроснабжение (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Водоснабжение	Электроснабжение (380 - 400 В (три фазы))	Канализация, водоснабжение	Канализация, водоснабжение	Нет
Наличие стропений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.	7 500 000	7 500 000	29 000 000	24 000 000	89 997 510	188 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	4 043	4 043	5 686	6 000	4 530	3 200
Передаваемые имущественные права	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка передаваемых права	30%	30%	18%	18%	18%	18%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 256	5 256	6 710	7 080	5 345	3 776
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 256	5 256	6 710	7 080	5 345	3 776
Рыночные условия	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 256	5 256	6 710	7 080	5 345	3 776
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	4 720	6 025	6 358	4 800	3 391
Разрешенное использование		Административно-бытовые здания и подземные и наземные гаражи	Для размещения административных зданий	Под строительство торговых центров, административных зданий, жилых апартаментов, гостиниц	Под строительство и эксплуатацию делового центра	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки) и др.
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 720	6 025	6 358	4 800	3 391
Месторасположение в городе микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Химмаш (3 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Заречный (1 пояс)	ВИЗ (1 пояс)	Академический (2 пояс)
Корректировка на местоположение		-12,41%	-21,88%	-32,86%	-32,86%	-21,88%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 134	4 707	4 269	3 223	2 649
Общая площадь, кв.м	3 203	1855	5100	4000	19867	59000
Наличие строений	0,32	0,19	0,51	0,40	1,99	5,90
Корректировка на наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	4 134	4 707	4 269	3 223	2 649
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		0%	0%	0%	15%	19%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 134	4 707	4 269	3 706	3 152

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие коммуникаций	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Водоснабжение	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы))	Канализация, водоснабжение	Канализация, водоснабжение	Нет
Корректировка на наличие коммуникаций	1,45	36,53%	31,57%	27,60%	27,60%	44,72%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 645	5 645	6 193	5 447	4 729	4 562
Количество корректировок	4	4	4	4	5	5
Удельный вес объекта	0,205	0,205	0,205	0,205	0,193	0,193
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.	1 155	1 155	1 267	1 114	914	881
Коэффициент вариации	12,61%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	5 330					

Источник: Расчеты Оценка

Как правило, для объектов недвижимости (земельных участков) величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 33%²¹.

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

²¹ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г. (стр. 157)

μ - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{x} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от средневариантного 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.

Для полученных данных отношение среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию соответствует (среднему значению) составило 12,61%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Корректировка на наличие охранных зон ЛЭП. Как указывалось в описании объекта недвижимости, на территории объекта оценки кадастровый номер земельного участка 66:41:07 11072:0018 расположены охранные зоны в границах МО Г. Екатеринбурга (три участка общей площадью 180 кв.м). В данной зоне без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.²² Проанализировав рыночную ситуацию, оценщики пришли к выводу, что земельные участки, включающие охранные зоны ЛЭП существенно дешевле, чем участки в не охранных зонах. Обуславливается это тем, что охранные зоны имеют значительные ограничения в использовании территории²³. Для определения размера корректировки оценщики провели опрос представителей агентств недвижимости, занимающиеся продажами земельных участков в районе объекта оценки. Результаты опроса представлены в таблице ниже:

Таблица 46. Реализация метода интервью

Наименование компании	Вид профессиональной деятельности	Интервьюируемый специалист	Типичная скидка на торг, %
АН «Дом недвижимости», тел. +7(900)203-56-99	Риэлтерские услуги	Риэлтор Алексей	30-40%
АН Л & ПАРТНЕРЫ, тел. +7(343)370-31-12	Риэлтерские услуги	Риэлтор Елена	до 30%

Таким образом, из проведенного анализа было выявлено, что земельные участки, включающие охранные зоны на 30-40% дешевле, чем участки без обременений. Размер корректировки был принят как среднее значение указанного диапазона 30%. Расчет рыночной стоимости земельного участка с учетом обременений приведен в таблице ниже.

²² Постановление Правительства РФ « О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160(с изм. и дополнениями от 5 июня, 26 августа 2013 г., 17 мая 2016 г., 21 декабря 2018 г.)

²³ Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с учетом охранной зоны

Кадастровый номер участка	Площадь земельного участка объекта оценки, кв.м	Площадь земельного участка охранной зоны ЛЭП, кв.м	Площадь земельного участка объекта оценки без охранной зоны ЛЭП, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки без охранной зоны ЛЭП на дату оценки, руб.	Корректировка на наличие охранной зоны	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки с корректировкой на наличие охранных зон ЛЭП, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без охранной зоны ЛЭП (площадь 6 249,25 кв.м), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки в охранной зоне ЛЭП (площадь 153,75 кв.м), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.
Участок 66:41:0711072:0018	3 203	180	3 023	5 330	30%	3 731	16 112 590,00	671 580,00	16 784 170
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (округленно), руб.									16 784 000

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (земельный участок кадастровый номер 66:41:0711072:0018), на дату оценки 30.04.2019 года, по сравнительному подходу составляет округленно 16 784 000 (шестнадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается

6.2. Согласование результатов

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.

В расчетном случае при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был использован один подход: сравнительный. Затратный и доходный подходы не применялись. В связи с использованием одного подхода к оценке объекта, согласования не требуется. Результат, полученный при расчетах сравнительным подходом имеет абсолютный вес.

Таблица 48. Данные по трем подходам оценки

Подходы	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка в рамках подходов, руб.
Сравнительный подход	16 784 000
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (земельный участок кадастровый номер: 66:41:0711072:0018, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а), на дату оценки 30.04.2019 года, составляет округленно **16 784 000 (шестнадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Продажа прав собственности на земельный участок НДС не облагается (Переуступка прав аренды на земельный участок НДС облагается).

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая им стоимость.

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. Справочник оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
19. «Оценочная деятельность» №1/2008, «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости», авторы Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н.
20. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2},^{24}$$

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

²⁴ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицом на основании договора страхования СГ № 3399


СТРАХОВАНИЕ
ДОГОВОР
**обязательного страхования ответственности юридического лица,
 заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
 № V51277-0000292**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от 04а декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности юридических Страховщика от 19.07.2018 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору)

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Частотрудный бульвар, д. 3, стр. 1 Москва, 125060 <small>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Почта: mail@akc-vo.ru, akc-vo@yandex.ru
Лицо, ответственность которого страхуется	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» <small>Юридическое лицо. Действительно в соответствии с Законом РФ «О государственном кадастре недвижимости» (Статья 104.10)</small>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с фактом наступления ответственности за обстоятельства, составляющие предмет 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"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	Установленный наступившим и законным путем решением арбитражного суда или признанным 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. <small>Условие базисный факт наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Максимальная сумма выплаты по п.п. 4.7., 4.9. Правил страхования.</small>
Выгодоприврататели	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 выгодопривратателем не является.
Страховая сумма	650 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.) <small>Максимальная</small>
Лимит ответственности по одному страховому случаю	650 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.) <small>Максимальная</small>
ФРАНСИЗА	Не установлена. <small>Максимальная</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	100 000,00 (Сто тысяч руб. 00 коп.) <small>Максимальная</small> Страховая премия уплачивается еженедельно в полном объеме в срок до 05 числа каждого месяца.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. <small>Срок действия страхования истекает в последний день срока, указанного в пункте 4.9 Правил страхования, если иное не предусмотрено в договоре страхования за исключением случаев, предусмотренных в пункте 4.9 Правил страхования.</small>
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от 04а декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	04а декабря 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	121005, г. Москва, Частотрудный бульвар, д. 3, стр. 1	Адрес местонахождения	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39 пом. 18
ИНН	7702265796 ОГРН 507550501	ИНН	7710277007 ОГРН 5070701004
БИК	044525397	БИК	044525393
Расчетный счет	40701810400000000000	Расчетный счет	4070281060000000358
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет	3010181070000000189	Кор. счет	3010181020000000050
Представитель Страховщика	Мерозов А. А.  И.Л.	Представитель Страхователя	Панков А. В.  И.Л.
На основании	Договорности № 542/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава <small>Обязательное приложение Договора страхования, составленного в соответствии с Правилами страхования Страховщика.</small>



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включено в Единый государственной реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 сентября 2007 года № 16/007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01064

Выдано 14.09.2012 г.

РЯБЧЕНЮК
Жанна Николаевна

Паспорт 45 11 582599, выдан 06.05.2012 г.
Отделом УФМС России по г.р. Москве по району Басманный

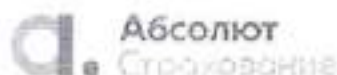
ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

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

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство является обязательным документом членства в МСНО-НП «ОПЭО»



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

115287, г. Москва, ул. Почтовая, д. 10, к. 1
Средний этаж
+7 (495) 797-18-71
8(495) 797-18-71
Факс: 797-18-71
МФН 7795179435
ИНН 7702103011

ПОЛИС № 022-073-003156/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003156/19 от 20.02.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рябенюк Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, к. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШУЗА:	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 2019 г. по «18» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, а также лица, 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение Договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которых может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитованной организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2 Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №03/19 от 25.01.2019г.

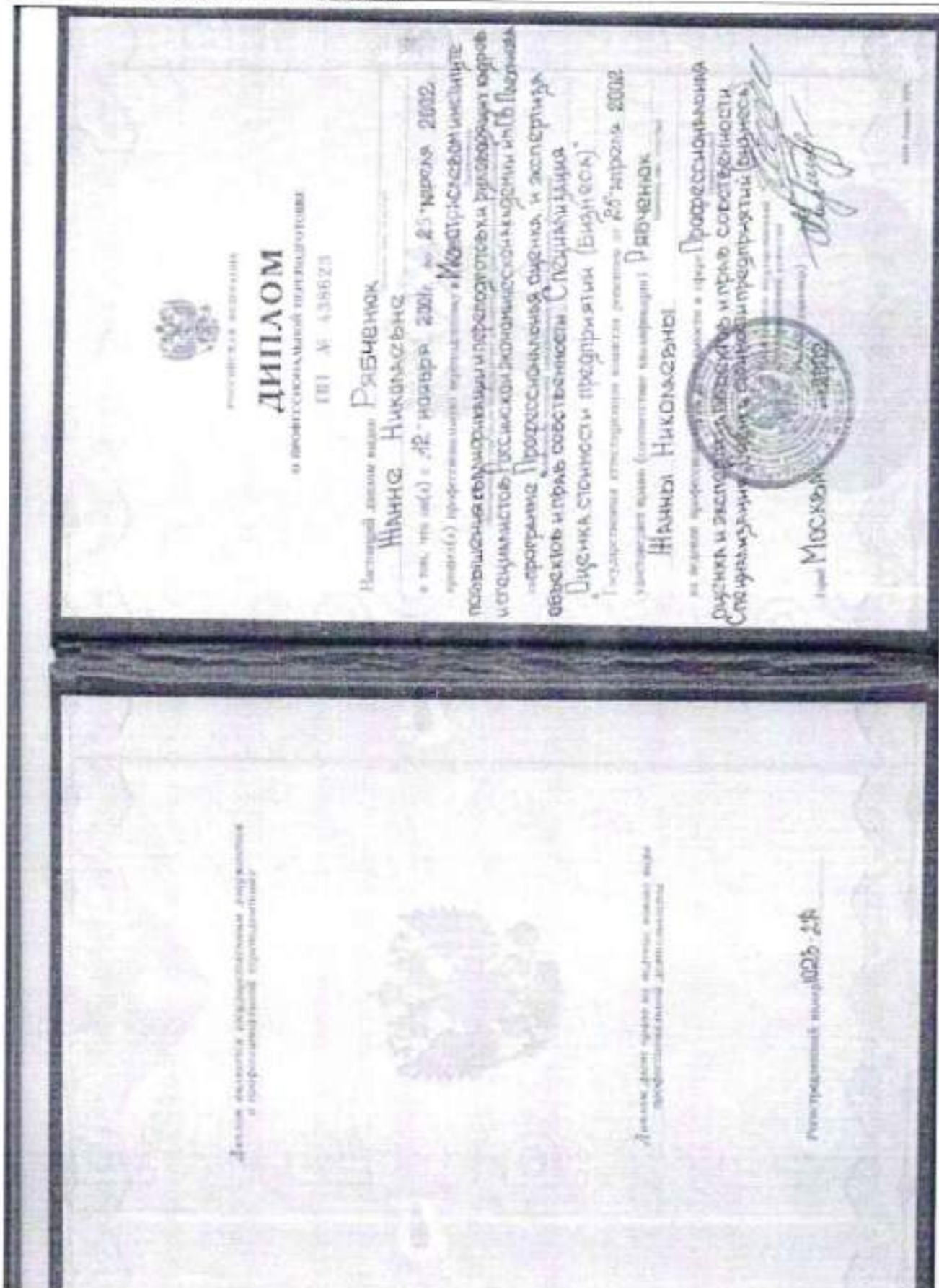
М.П.
«20» февраля 2019г.

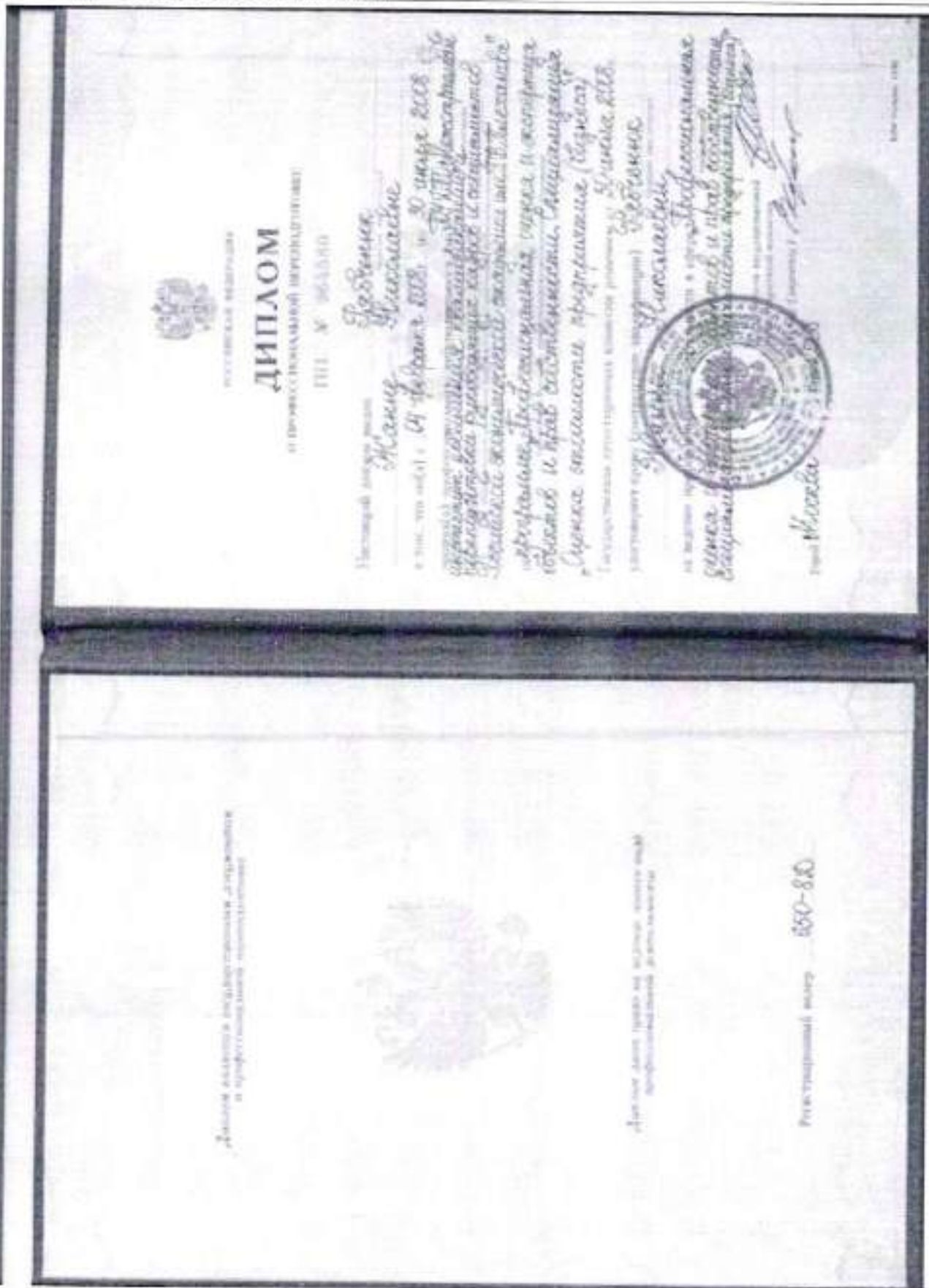
(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Рябенюк Жанна Николаевна

«20» февраля 2019г.

(Рябенюк Ж.Н.)





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

Рябенюк Жанне Николаевне

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

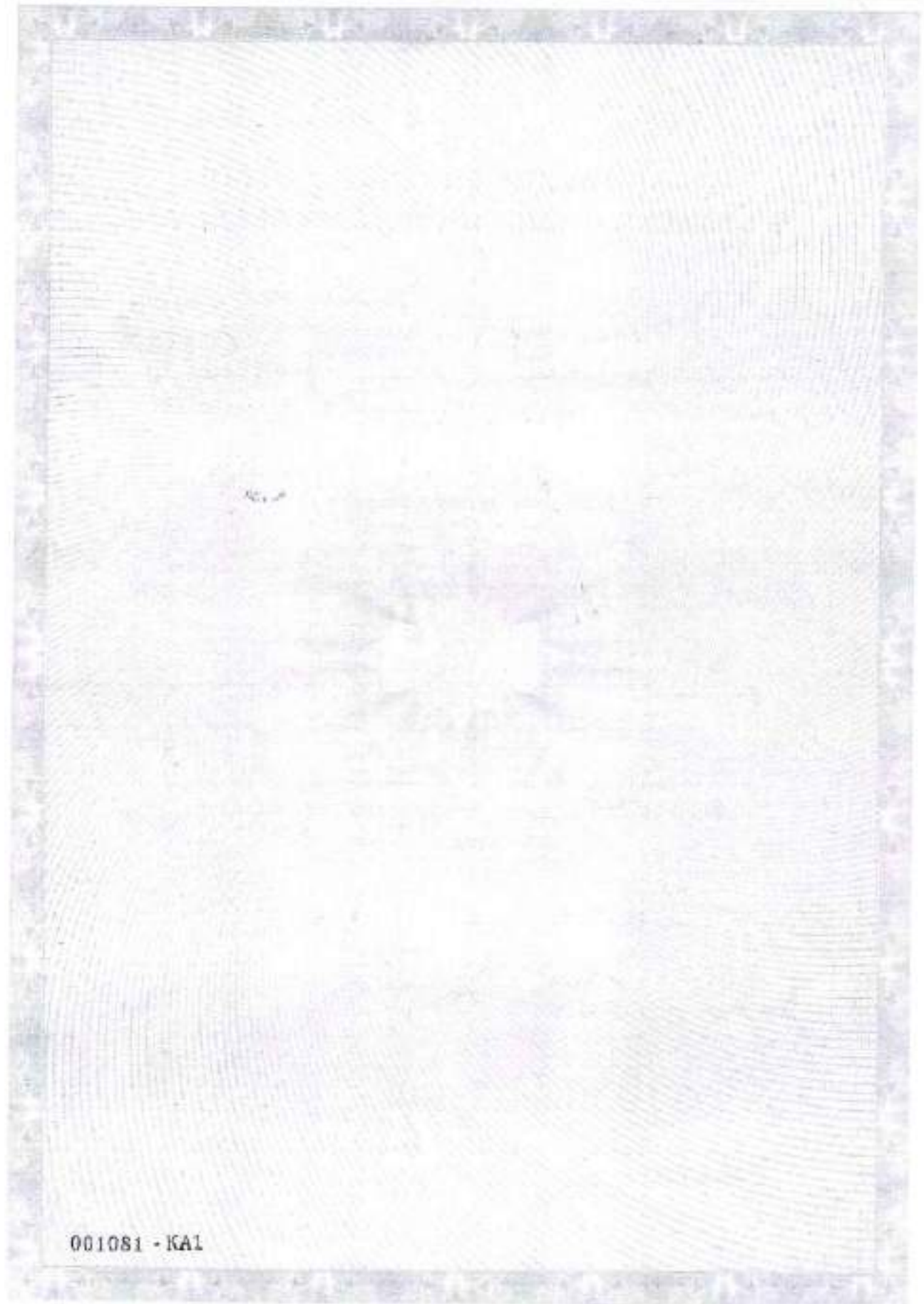
от 18 сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бузкин

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



001081 - KA1

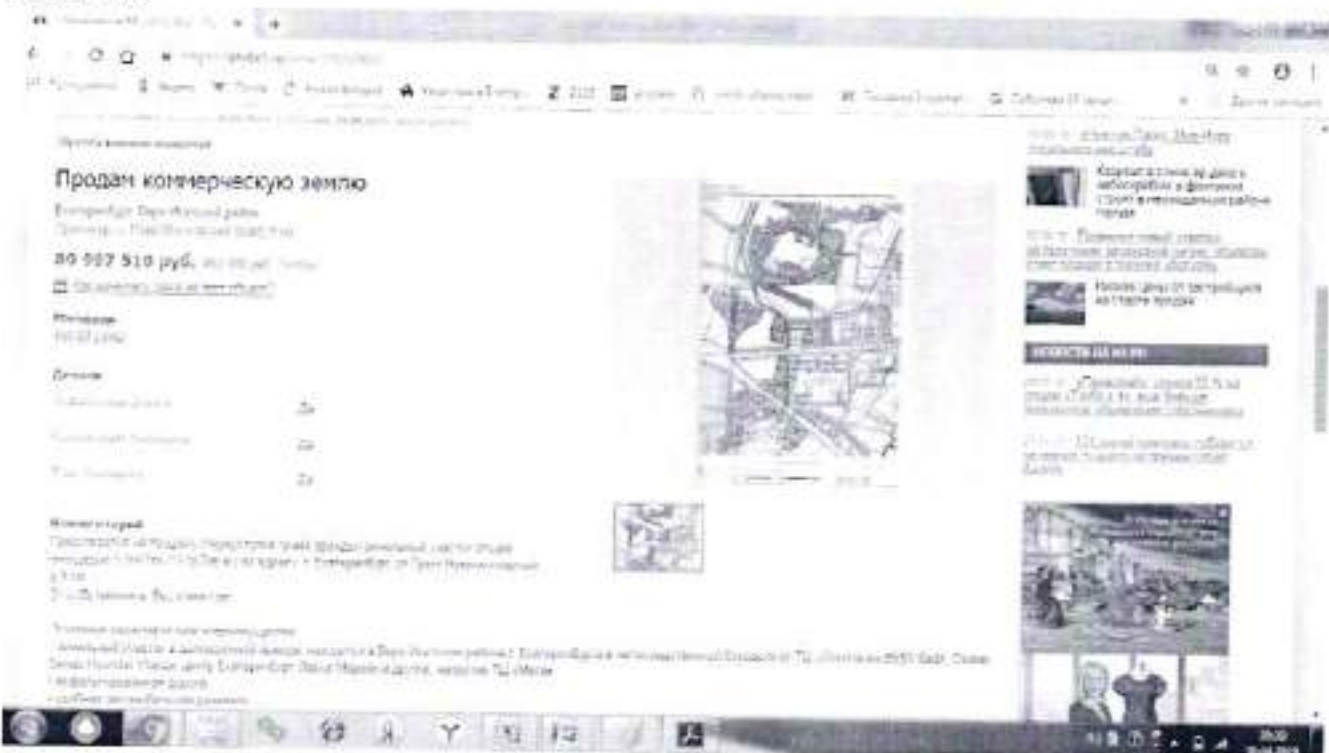
Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Аналог №3



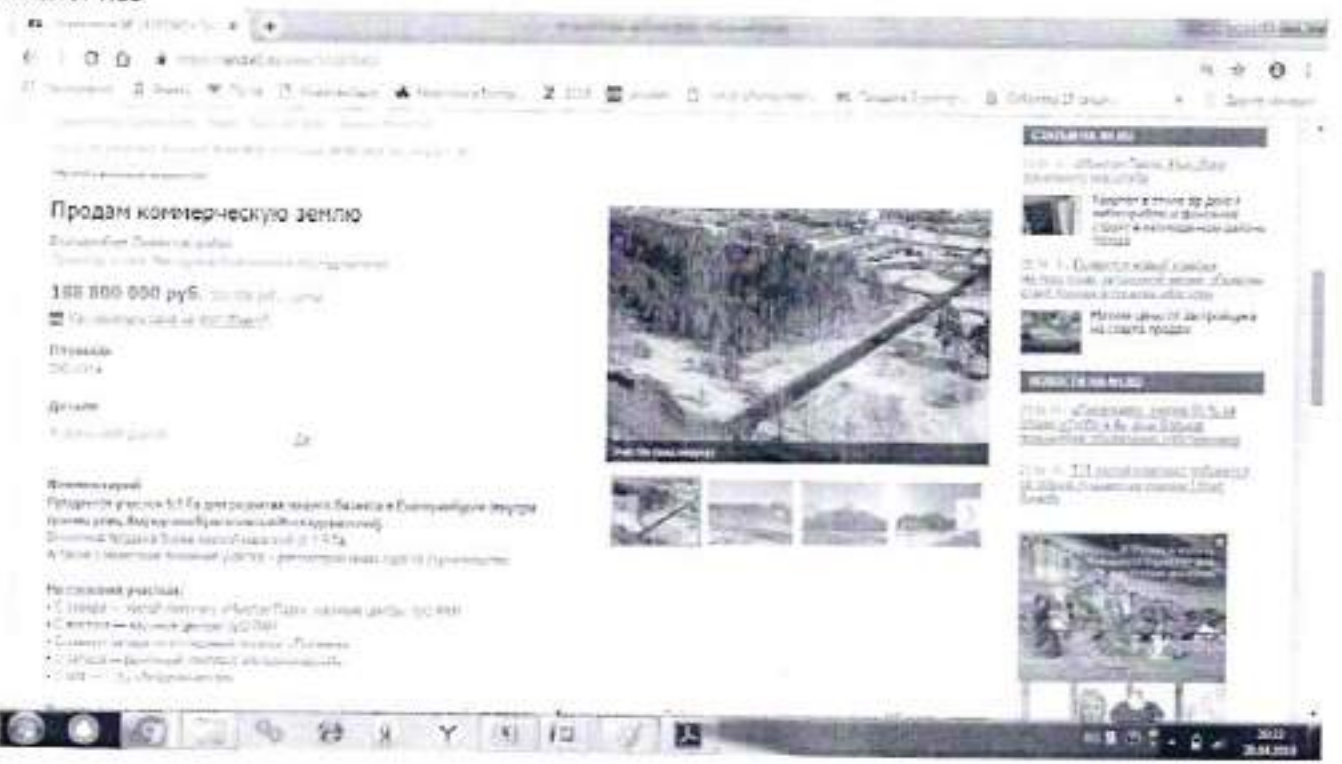
Аналог №4





<https://land.e1.ru/view/19532802/>

Аналог №5



<https://land.e1.ru/view/19532802/>



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Екатеринбург

« ____ » _____ года № В- _____

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьями 37, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола заседания Комиссии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Екатеринбурге от 21.03.2019 № 100, записи регистрации в ЕГРН от 14.06.2016 № 66-05/001-66/001/318/2016-62/2, выписки из ЕГРН на земельный участок от 05.03.2019 № 99/2019/248840112, заявления ООО УК «РФЦ - Капитал» от 28.02.2019 заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок с кадастровым номером 66:41:0711072:18 категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Одыха, д. 4а, площадью 3 203 кв. метра (далее - Участок), в границах, указанных в выписке из ЕГРН на Участок, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На Участке расположен объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности Владельцам 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:

- здание, назначение нежилое, площадью 3 271,2 кв.м с кадастровым номером 66:41:0711073:48.

1.3. При отчуждении Участка права собственности на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на Участке, не переходят.

1.4. Участок передается Покупателю по Акту приема-передачи, подписанному Сторонами по Договору и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. ПЛАТА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

2.1. Цена Участка составляет 6 652 896,85 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто шесть рублей, 85 копеек) за весь Участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2. Покупатель оплачивает цену Участка в течение 5 календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2.3. В соответствии с частью 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что с момента передачи Участка Покупателю и до его оплаты залог на Участок у Продавца не возникает.

2.4. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управления федерального казначейства по Свердловской области. Получатель: УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга) КБК 901 114 06 01 204 0000 430, ИНН 6661004661, КПП 667101001, Уральское ГУ Банка России, БИК 046377001, счет: 40101810500000010010, ОКТМО 65701000.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену Участка в сроки и в порядке, установленные разделом 2 Договора.

3.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением, установленным п. 1.1. Договора.

3.2.3. Обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, которые существовали на Участке на момент его продажи, возможность размещения на Участке меновых знаков и подъездов к ним, возможность доступа на Участок соответствующих служб для обслуживания, реконструкции и ремонта объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивать возможность прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, систем водоснабжения, канализации и мелiorации.

3.2.4. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования Участка, а также обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

3.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, Покупатели выплачивают Продавцу пени в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 2.2 Договора, для оплаты цены Участка.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменение целевого назначения и разрешенного использования Участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2

5.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Два экземпляра находятся у Продавца. Один экземпляр находится у Покупателя. Один экземпляр направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями Сторон.

5.4. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

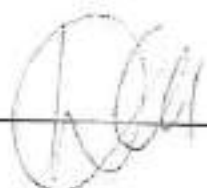
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

- 1) расчет выкупной цены земельного участка (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 2);
- 3) выписка из ЕГРН на земельный участок (Приложение № 3).


6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области,
ИНП/КШП 6658091960/667001001
Адрес: 620219, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Малыгина — Сибиряка, 111

Покупатель:
ООО УК «РФЦ - Капитал»
Д.У. ЗПИФН «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347
Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск,
пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1



(Н.Е. Дмитриева)

С. И. Фотопанов
руководитель


(В.А. Малков)
М.П.

Приложение № 1
к договору купли-продажи
земельного участка

РАСЧЕТ

выкупной цены земельного участка кадастровый номер 66:41:0711072:18 категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4 а, площадью 3203 кв. метров

Площадь земельного участка, кв. м.	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Процент выкупной цены земельного участка	Выкупная цена земельного участка, руб.
1	2	3	4
3203	44 352 645,66	15	6 652 896,85

Выкупная цена земельного участка составляет 6 652 896,85 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто шесть рублей, 85 копеек).

Расчет выкупной цены земельного участка произведен в соответствии с постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 г. № 1532-ПП «Об утверждении Порядка определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Свердловской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках» по формуле:

$ВЦ = КС \times \%,$ где:

ВЦ - выкупная цена земельного участка;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

% - процент выкупной цены земельного участка.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Покупатель:
ООО УК «РФЦ - Капитал»
Д.У. ЗПИФН «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
ИНН 7444036805, ОГРН 1027402652347
Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск,
пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1


(Н.Е. Дмитриева)

С.А. Мухоморова
руководитель

(В.А. Малков)

Приложение № 2
к договору купли-продажи
земельного участка

АКТ
приема-передачи земельного участка

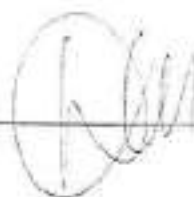
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЭПИФН «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

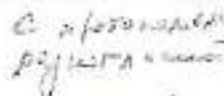
на основании договора купли-продажи земельного участка от «__» ____ г. № _____ составили настоящий акт о том, что Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок 66:41:0711072:18 категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4 а, площадью 3203 кв. метров в границах, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

Покупатель:
ООО УК «РФЦ - Капитал»
Д.У. ЭПИФН «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ
ВЫСОТЫ»
ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347
Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск,
пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1



(Н.Е. Дмитриева)



(В.А. Малков)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о территориальных объектах недвижимости

Лист 1

Территориальный объект		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № _____	Листов _____	Выход листов издан _____	Выход листов выдан _____
05.05.2019 № 99/2019/ЖНВ-001/2		06.01.2019 10:22:18	
Категория земель:			
Виды разрешенного использования:		Земли населенных пунктов	
Сведения о кадастровом объекте:		Дан кадастровый объект недвижимости образован с целью для размещения под размещение павильона с кафе и развлекательных игр для детей	
Сведения об адресе, адресах объектов и об иных признаках объектов, расположенных в границах кадастрового участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок похозяйству или иным способом находится в границах земли с объектами, принадлежащими гражданам Российской Федерации, жителям иностранных государств и лицам без гражданства:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны инновационного бизнеса в России или территории, входящей в состав:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, дельты, дельта-парка:		данные отсутствуют	
Сведения о границах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены меры механизмов протекции:		данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер государственной регистрации		001/2019/001/001/001/001/001	001/2019/001/001/001/001/001/001
Идентификационный номер		001/2019/001/001/001/001/001/001	001/2019/001/001/001/001/001/001

	<p>Закрывает паевую инвестиционную и филиал некоммерческой ПЧД ПУ ВАРТАЛОВСКИЕ БИССОПЪИ, паевое управление ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированная федеральной службой по финансовым рынкам №0019-75409089-7 от 26.10.2006 г.;</p> <p>Исполняет в доверительном и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом некоммерческой ПЧД ПУ ВАРТАЛОВСКИЕ БИССОПЪИ, паевое управление ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированная федеральной службой по финансовым рынкам №0019-75409089-2 от 16.01.2007 г.;</p> <p>Исполняет в доверительном и Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом некоммерческой ПЧД ПУ ВАРТАЛОВСКИЕ БИССОПЪИ, паевое управление ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированная федеральной службой по финансовым рынкам №0019-75409089-3 от 08.02.2007 г.;</p> <p>Прямое паевое управление в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом некоммерческой ПЧД ПУ ВАРТАЛОВСКИЕ БИССОПЪИ, паевое управление ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированная федеральной службой по финансовым рынкам №0019-75409089-6 от 07.08.2006 г.;</p> <p>Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом некоммерческой ПЧД ПУ ВАРТАЛОВСКИЕ БИССОПЪИ, паевое управление ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированная федеральной службой по финансовым рынкам в реестре на №0019-75409089 от 21.05.2006 г.</p>
<p>наименование государственного регистрационного номера государственной регистрации:</p>	<p>70107/2007 66-66-01/504/2007-212</p>
<p>адрес, на котором осуществляется строительство и оформление объекта недвижимости:</p>	<p>г. ИРКУТСК по 36.09.2007</p>
<p>3.1.2. наименование государственного регистрационного номера государственной регистрации:</p>	<p>Владельца помещений по адресу: г. ИРКУТСК, ул. Мухоморова, д. 10, принадлежащих на праве собственности ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости №0019-75409089-2 от 16.01.2007 г. и ООО "Управляющая компания "ФелксКлиник", зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости №0019-75409089-3 от 08.02.2007 г.</p>
<p>3.1.2. наименование государственной регистрации:</p>	<p>Документы государственной регистрации №7-951 от 23.06.2006 г.;</p> <p>Документы государственной регистрации №66 от 03.05.2011 г. и документам государственной регистрации №7-951 от 23.06.2006 г.;</p> <p>Документы государственной регистрации №2 от 18.12.2007 г. и документам государственной регистрации №7-951 от 23.06.2006 г.;</p> <p>Документы государственной регистрации №1 от 28.08.2006 г. и документам государственной регистрации №7-951 от 23.06.2006 г.;</p> <p>Документы государственной регистрации №3 от 24.07.2009 г. и документам государственной регистрации №7-951 от 23.06.2006 г.</p>
<p>Есть ли в помещении зарегистрированы лица:</p>	<p>нет</p>
<p>наименование документа, подтверждающего право собственности:</p>	<p>ИП</p>

Земельный участок

Идентификация

Лист № 1

Республика Беларусь

Минский район

Почтовый индекс

05.03.2019 № 99/2019-24884/012

Судебный номер:

66-41/071/073-18

3.1.1

Дата государственной регистрации:

государственное учреждение, предоставляющее услуги

номер государственной регистрации:

14.12.2016

срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

56-66/001-664/01/426/2016-2852

вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

с 14.12.2016 по 04.03.2021

основание государственной регистрации:

Общество с ограниченной ответственностью "Гражданское общество "ФНЦ-Капитал", зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц по месту нахождения "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

Начекина и доверенная в Едином государственном реестре юридических лиц государственного учреждения "Гражданское общество "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405 зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц по месту нахождения "ФНЦ-Капитал", зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц по месту нахождения "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ИЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ІЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ІЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ІЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ІЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405

ІЗУСЕНА І ДОПОВНЕНА І ПРАВНА ДАВЕРЭНЫМ УПРАВЛЕННЕМ ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-КАПІТАЛ" ІВНН: 7444036405 ЗАКРЫТАГА ТОВАРНАГА АГЕНТВА "ФНЦ-ШУВАЛЮДСКНЕ ВЛАСЦЫ" ІВНН: 7444036405



4.	Полногодичный отчет и отчет о движении денежных средств:		
5.	Законченные в судебном порядке дела арбитражного суда:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об отгруженных в арбитражный суд арбитражного суда:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о движении денежных средств об исполнении обязательств для государственных и муниципальных органов:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о ликвидности государственной собственности без учета системы правообладателей или его субъектов предоставления:	данные отсутствуют	
9.	Права собственности и сделки в отношении государственной, но не государственной собственности о предоставлении государственной собственности органам (персонал, предоставление права, осуществление права собственности органами государственного управления, система отчетности)	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной собственности, статус, права, осуществление права без необходимости к лицу, данные отчетности	данные отсутствуют	
11.	Сведения о выполнении государственной собственности персонала, предоставление, осуществление права на осуществление участия в работе, осуществление государственного управления:		
1. Государственный персонал:			
	Имя, фамилия, имя отчество:	М.П.	имя, фамилия

содержит информацию о фондах недвижимости "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВАМИ" под управлением ООО "Управляющая компания "Фонд-Базис", зарегистрированное: Федеральная служба по финансовым рынкам №0519-754/08/09-6 от 07.08.2008 г.;

Исполнение в доверительном и Прямом доверительном управлении: Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "ФОНД-ИМУЩЕСТВА ИМУЩЕСТВА" под управлением ООО "Управляющая компания "Фонд-Базис", зарегистрированное: Федеральная служба по финансовым рынкам №0519-754/08/09-2 от 16.11.2007 г.;

Исполнение в доверительном и Прямом доверительном управлении: Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "ФОНД-ИМУЩЕСТВА ИМУЩЕСТВА" под управлением ООО "Управляющая компания "Фонд-Базис", зарегистрированное: Федеральная служба по финансовым рынкам №0519-754/08/09-4 от 05.04.2007 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание земельного участка с кадастровым участком

РИС. 3

Стр. 8 из 21

13

Земельный участок		Ф.И.О. владельца земельного участка	
Идентификационный номер земельного участка № 05.03.2019/ № 99-2019/02-48540112	Вид участка (категория, вид)	История владения	Вид участка (категория, вид)
Кадастровый номер: 06:41:0711072:18			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:1000000	Условные обозначения:		
1. Организационный план участка			
наименование земельного участка	площадь	ФГИС ЕИРП	владелец, фамилия
М.П.			

Планка на балансе государственного учреждения «Управление делами администрации города Москвы»

Форм 3.1

Инвентарный лист

Дата № 14.05.2019 № 99/2019/2488401/2 [Итого листов документа] 21 [Итого листов документа] 21 [Итого листов документа] 21

Кодированный номер: 60-01-070107218

Инвентарный №	Инвентарный пункт	Инвентарный пункт		Инвентарный пункт	Инвентарный пункт	Инвентарный пункт	Инвентарный пункт	Инвентарный пункт	Инвентарный пункт
		Инвентарный пункт	Инвентарный пункт						
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	65	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	67	68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	68	69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	71	200	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	72	73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	72	200	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	73	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Инвентарный лист

подпись: _____

Ф.И.О. _____

ИЗМЕНЕНИЯ № 1 к ПЗ об объекте недвижимости

№ 11

Стр. 10 из 21


2

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Содержит в числе прочих данные об объекте недвижимости

Лист 4

Стр. 12 из 21

Земельный участок		Идентификация	
Идент. №	Решение	Идент. номер участка	Идент. номер участка
05.05.2019	№ 99/2019/2-488/0113	66:41-071-1072-18	66:41-071-1072-18
Категория/виды земель:		Учетный номер участка: 66:41-071-1072-18/1	
			
Матрица в формате GeoJSON	Условные обозначения		
Географический референс		ФГИС ЕПРН	
Имя координатной системы		Имя координатной системы	
M-11		Имя координатной системы	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Специальной оценки земельного участка

Лист 4

Стр. 13 из 21

18

Земельный участок			
(выборка информации)			
Лист № <u>Выписка 4</u>	Листа листа выписки 4/1	Листа (листоу):	Всего листов выписки:
05.03.2019 № 9970197-2-08-00112			
Кадастровый номер:	66-41/07/1072/18		

План (чертёж, схема) земельного участка	Учредитель документа 66-41/07/1072/18/2
	
Масштаб 1: диаметр окружности	Условные обозначения:

Государственный регистрационный номер кадастрового листа		
полное наименование объекта	ИНДЕНС	ФГИС ЕГРН
М.П.		
		полное и. фамилия

Выводы по ЕПН об объеме недвижимости


Выводы по Единому государственному реестру недвижимости об объеме недвижимости
Сведения о виде недвижимости участка

Лист 4

Стр. 14 из 21

19

Земельный участок		
Лист № <u>Лист № 4</u>	[Идентификационный номер]	
05.01.2019 № 0902019/248-001/2	Всего участков	Всего участков
Кодированное поле:	66-41-0711072-18	

План (чертеж, схема) участка индивидуального пользования	Учетный номер участка: 66-41-0711072-18/02	
		
Масштаб: 1:1000 или от 1:1000 до 1:10000	Условные обозначения	
Полученный документ		
наименование документа	подпись	ФТИС ЕПН
	М.П.	подпись, фамилия

Ипотечная программа обременения недвижимости

Ипотечная программа государственного регистра недвижимости обременения недвижимости
Специальная программа обременения недвижимости

Формат 4.1

Стр. 15 из 21



Земельный участок			
Лист №	Регистр №	Историческая информация	
05.03.2019	№ 99/01/002/01/01/12	Дата внесения в реестр	4.1.1
Кадастровый номер	66-41-0710072-18	Единица измерения	м²

Учетный номер участка	Площадь (кв.м)	Сведения об обременении и использовании участка
1	2	3
1	3	Обременение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66-41.2.1942, Соглашение о предоставлении земельного участка № 639716 от 06.05.2009
2	40	Обременение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66-41.2.924, Заявление о включении в Единый государственный реестр недвижимости № 160 от 24.07.2009
3	97	Обременение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66-41.2.1652, Постановление № 1/принятие/Ипотечная программа обременения недвижимости

Ипотечная программа обременения недвижимости	Ипотечная программа обременения недвижимости	Ипотечная программа обременения недвижимости
№ ИП	ИП	ИП

Выписка из ЕПН об объеме недвижимости

Лист 4.2

Стр. 16 из 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости
Сведения в части кадастрового участка

Земельный участок		Кадастровый номер		Объем недвижимости	
Лист №	Раздела 4.2	Листов листов раздела 4.2:	Листов листов	Листов листов	Листов листов
05.03.2019	№ 99/2019/0248/00112				
Кадастровый номер		66:41:0111072:18			
Описание о кадастровых номерах границей земли (каждый земельный участок)					
Участки номер счета: 1					
Система координат: МСК-60, зона 1					
Земельный участок №					
История товар	Координаты, м		Описание недвижимости на местности	Сведения о кадастровых номерах границей земли, от кадастровых номеров кадастровых номеров границей земли земельного участка, м	ФГИС ЕПН
	X	Y			
1	2	3	4	5	
2	394399.56	1538971.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.3
12	394366.75	1538967.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
13	394306.41	1538967.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
14	394399.37	1538970.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
15	394369.72	1538971.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
16	394387.94	1538971.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
17	394388.75	1538971.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
18	394396.7	1538969.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
19	394400.48	1538970.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
20	394402.45	1538969.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
21	394398.59	1538969.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
22	394396.63	1538970.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.25
23	394397.49	1538972.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.25
24	394395.91	1538972.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.25
25	394394.12	1538972.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.25
26	394395.19	1538972.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.25
Государственный реестр недвижимости					
наименование документа			подпись		инициалы, фамилия
			М.П.		

Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Лист 42

Стр. 17 из 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о земельном участке

Земельный участок			
(наименование участка)			
Датум №	Разреш. д.З.	Площадь участка д.З.	Вид разрешенного использования
05.03.2019	№ 99/2019/21/08-00112		
Кадастровый номер:	66:01:0711072:18		

Номер точки	Координаты, м		Описание координат на местности	Среднее квадратическое погрешность определения координат земельного участка, м
	X	Y		
1				
27	394390.11	1538954.6	данные отсутствуют	0.25
28	394390.65	1538954.93	данные отсутствуют	0.25
29	394389.56	1538955.5	данные отсутствуют	0.25
30	394393.85	1538949.1	данные отсутствуют	0.25
31	394391.13	1538949.81	данные отсутствуют	
32	394391.86	1538951.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	394394.41	1538951.01	данные отсутствуют	0.25
34	344396	1538956.38	данные отсутствуют	0.25
35	394403.27	1538969.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	394405.03	1538968.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	394397.84	1538955.55	данные отсутствуют	0.25
38	394392.14	1538935.88	данные отсутствуют	0.25
39	394397.07	1538933.27	данные отсутствуют	0.25
40	394397.43	1538932.83	данные отсутствуют	0.25

Государственный реестратор		ИНН:	60708 ЕПРН
Имя и наименование для печати		ИНН:	ИПШЕНСКИЙ ФЕДЕРАЛ

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости		Информация о членстве земельного участка	
Лист №	Фрагмент 4.2	Всего листов документа 4.2:	Всего разделов:	Всего листов информации:	
05.03.2019	№ 99/2019/0248940112				
Кадастровый номер:		56-01-0711072:18			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости земельного участка					
Участок номер участка: 2					
Сведения по адресу: МОСК - 66, зона 1					
Зона №					
Площадь участка	Координаты в		Описание застройки по участку	Средняя квадратическая погрешность определения координат записанных точек границей земли земельного участка, м	
	X	Y			
1					
2	394399.54	1538071.41	земельный участок	0.3	
12	394406.75	1538067.51	земельный участок	земельный участок	
13	394406.41	1538067.39	земельный участок	0.1	
14	394399.17	1538070.96	земельный участок	земельный участок	
15	394389.72	1538071.91	земельный участок	земельный участок	
16	394387.94	1538072.79	земельный участок	земельный участок	
17	394388.74	1538071.56	земельный участок	0.1	
18	394396.7	1538069.9	земельный участок	0.1	
19	394400.48	1538070.9	земельный участок	земельный участок	
20	394402.29	1538069.94	земельный участок	земельный участок	
21	394398.59	1538060.17	земельный участок	0.1	
22	394390.63	1538071.45	земельный участок	0.1	
23	394397.69	1538072.26	земельный участок	0.25	
24	394399.91	1538072.85	земельный участок	земельный участок	
25	394398.12	1538072.72	земельный участок	земельный участок	
26	394395.19	1538072.01	земельный участок	0.25	
[Объект недвижимости] земельный участок					
наименование земельного участка		площадь, М2		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕИРЧ об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Земельный участок	(наименование участка)		
Лист № _____ Формат 4.2	Всего листов: раздел 4.2.1	Всего страниц:	Итого листов выписки:
05.03.2019 № 99:01/19/004/0112			
Квартальный номер	66-01/071/072-18		

Номер точки	Координаты, м			Описание записанных на местности	Сведения о кадастровом объекте: назначение, категория земель, вид разрешенного использования, вид части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
27	394390.31	153895.66		данные отсутствуют	0.25
28	394390.63	153894.93		данные отсутствуют	0.25
29	394389.96	153895.5		данные отсутствуют	0.25
30	394393.86	153894.1		данные отсутствуют	0.25
31	394391.13	153894.81		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	394391.86	153895.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	394391.48	153895.01		данные отсутствуют	0.25
34	394396	153895.58		данные отсутствуют	0.25
35	394400.27	153896.19		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	394405.01	153896.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	394397.84	153895.55		данные отсутствуют	0.25
38	394392.44	153893.808		данные отсутствуют	0.25
39	394397.17	153893.27		данные отсутствуют	0.25
40	394397.43	153892.63		данные отсутствуют	0.25

1) Государственный регистрационный номер назначения недвижимости			полное			ФГИС ЕИРЧ		
М.П.						инициал, фамилия		

Выписка из ЕИРП об объеме недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4/2

Стр. 20 из 21

Бюджетная организация

Док. № 05.03.2019 № 99/2019/024884-0113

Решение комиссии

Исход. решение

Квартальный отчет

№641-00711072-10

Всего листов шифров

Сведения о зарегистрированном объеме земельных участков (участков) кадастрового учета

Учетный номер участка 3

Сведения кодировки: МКК - 06, зона 1

Зона 26

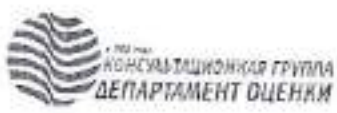
Площадь участка	Координаты, м		Описание назначения или назначения	Сведения о зарегистрированном объеме земельных участков (участков) кадастрового учета	Коды
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
2	394394.56	1538971.41	земельный участок	0.1	
12	394406.75	1538967.51	земельный участок	0.1	
13	394406.41	1538967.59	земельный участок	0.1	
14	394399.27	1538970.96	земельный участок	0.1	
15	394389.72	1538971.91	земельный участок	0.1	
16	394387.94	1538972.79	земельный участок	0.1	
17	394388.75	1538974.56	земельный участок	0.1	
18	394396.7	1538969.9	земельный участок	0.1	
19	394400.48	1538970.9	земельный участок	0.1	
20	394400.75	1538969.94	земельный участок	0.1	
21	394398.49	1538968.27	земельный участок	0.1	
22	394399.63	1538973.85	земельный участок	0.1	
23	394397.69	1538973.26	земельный участок	0.1	
24	394394.91	1538978.85	земельный участок	0.25	
25	394394.12	1538979.73	земельный участок	0.25	
26	394391.19	1538972.01	земельный участок	0.25	

Исход. решение

М.П.

подпись

инициалы, фамилия



Выписка из ЕПДН об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о кадастровом учете земельного участка

Лист 4.2

Стр. 21 из 21

Дом № Район 4.2 Исторический район 4.2 Исторический район 4.2

9603 2019 № 9902090248040812 Исторический район 4.2 Исторический район 4.2 Исторический район 4.2

Кадастровый номер: 66-1-0711072-16

Идентификационный номер	Координаты, м			Описание записей из выписки	Средняя квадратическая погрешность определения координат записи, м	Класс точности
	X	Y	Z			
1				4		5
27	394196.31	1538954.6		данные отсутствуют		0.25
28	394191.05	1538934.93		данные отсутствуют		0.25
29	394189.96	1538935.5		данные отсутствуют		0.25
30	394191.86	1538949.1		данные отсутствуют		0.25
31	394191.13	1538949.81		данные отсутствуют		0.25
32	394191.06	1538951.67		данные отсутствуют		0.25
33	394194.41	1538951.01		данные отсутствуют		0.25
34	394196	1538956.78		данные отсутствуют		0.25
35	394483.27	1538969.39		данные отсутствуют		0.25
36	394485.03	1538968.61		данные отсутствуют		0.25
37	394397.84	1538955.35		данные отсутствуют		0.25
38	394392.14	1538953.86		данные отсутствуют		0.25
39	394397.07	1538953.27		данные отсутствуют		0.25
40	394397.43	1538952.83		данные отсутствуют		0.25

Государственный реестратор

номер выписки: МЛ

подпись: МЛ

Ф.И.О. ЕПДН: МЛ

информация, предоставленная

Прошнуровано, пронумеровано
скреплено печатью.

На 26 (Ведущий эксперт)
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У
недвижимости «РФЦ - ШУВ»
ВЫСОТЫ» под управлением
«РФЦ-Капитал»

Директор  В.А.А.

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору купли-продажи земельного участка № _____ от _____ (далее – Договор) между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области, именуемое в дальнейшем «Продавец», и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом аккредитации «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал», именуемое в дальнейшем «Покупатель»

Редакция Продавца:	Редакция Покупателя:
<p>1. Преамбула Договора: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьями 37, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола заседания Комиссии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Екатеринбурге от 21.03.2019 № 100, запись регистрации в ЕГРН от 14.06.2016 № 66-66/001-66/001/2016-62/2, выписки из ЕГРН на земельный участок от 05.03.2019 № 59/2019/248840112, записки ООО УК «РФЦ - Капитал» от 28.02.2019 заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка далее – Договор) о нижеследующем:</p>	<p>1. Преамбула Договора: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3, статьями 37, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании протокола заседания Комиссии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по рассмотрению заявлений о предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Екатеринбурге от 21.03.2019 № 100, запись регистрации в ЕГРН от 14.06.2016 № 66-66/001-66/001/2016-62/2, выписки из ЕГРН на земельный участок от 05.03.2019 № 59/2019/248840112, записки ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал» от 28.02.2019 заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка далее – Договор) о нижеследующем:</p>
<p>2. Абзац 1 п. 1.2. Договора: «На Участке расположен объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ - Шуваловские высоты», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев»</p>	<p>2. Абзац 1 п. 1.2. Договора: «На Участке расположен объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов</p>

	дело владельцев инвестиционных владений
<p>3. П. 4.2. Договора:</p> <p>«За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пеню в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 2.2 Договора, для оплаты цены Участка».</p>	<p>3. П. 4.2. Договора:</p> <p>«За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, ООО УК «РФЦ-Капитал» выплачивает за счет собственных средств Продавцу пеню в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном в п. 2.2 Договора, для оплаты цены Участка».</p>
<p>4. Раздел 6 «Реквизиты и подписи сторон» Договора:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамкина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева)</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» ИНН 7444036803, ОГРН 1027402052347 Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков)»</p>	<p>4. Раздел 6 «Реквизиты и подписи сторон» Договора:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамкина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева)</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ - ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ - Капитал» Адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков)»</p>
<p>5. Подписи сторон в Расчете выкупной цены земельного участка. Приложение №1 к Договору:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамкина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева)</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» ИНН 7444036803, ОГРН 1027402052347 Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков)»</p>	<p>5. Подписи сторон в Расчете выкупной цены земельного участка. Приложение №1 к Договору:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН/КПП 6658091960/667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамкина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева)</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ - ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ - Капитал» Адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков)»</p>

<p>6. Преемства в Акте приема-передачи земельного участка. Приложение №1 к Договору:</p> <p>«Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, являющееся в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») (ИНН 7444026805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, являющееся в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны».</p>	<p>6. Преемства в Акте приема-передачи земельного участка. Приложение №2 к Договору:</p> <p>«Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) на основании Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующей на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, являющееся в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РФЦ - Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РФЦ - Капитал» (далее - ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ») под управлением ООО УК «РФЦ - Капитал» (ИНН 7444026805, ОГРН 1027402052347) в лице Директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, являющееся в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны».</p>
<p>7. Подпись сторон в Акте приема-передачи земельного участка. Приложение №2 к Договору:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН КПП 6638091960-667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева);</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ «РФЦ - ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» ИНН 7444026805, ОГРН 1027402052347 Адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков);</p>	<p>7. Подпись сторон в Акте приема-передачи земельного участка. Приложение №2 к Договору:</p> <p>«Продавец: Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, ИНН КПП 6638091960-667001001 Адрес: 620219, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина — Сибиряка, 111 (Н.Е. Дмитриева);</p> <p>Покупатель: ООО УК «РФЦ - Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ - ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ - Капитал» Адрес: 455008, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212, пом. 1 (В.А. Малков);</p>

Считать Договор заключенным в редакции Покупателя.

Продавец:
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области

Покупатель:
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

..... Н.Е. Дмитриева

 В.А. Малков

Принумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью,
На 3 (три) л.
ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗГ
недвижимости «РФЦ - ШУВАЛЮ
ВЫСОТЫ» под управлением ООО
«РФЦ-Капитал»

Директор В.А. Матк В.А. Матк



Министерство по управлению государственным
имуществом Свердловской области

Отдел по распоряжению земельными участками

ОПИСЬ
документов, принятых от заявителя

Регистрационный номер **54036** Исходящий номер **отсутствует**

ООО Управляющая компания "РФЦ-Капитал"

(наименование юридического лица или фамилия и инициалы гражданина)

местоположение ЗУ: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, дом 4 а, 66:41:0711072:18

Вид услуги: 11. Иные

Предмет обращения: рассмотрение обращения

№ п.п.	Наименование документа	Экземпляров	Листов	Копия
1	Заявление	1	1	Нет
2	Доверенность	1	1	Да
3	Договор купли-продажи земельного участка	4	104	Нет
4	Соглашение о расторжении договора аренды	4	4	Нет
5	Протокол разногласий	8	16	Нет

Документы приняты: 11.04.2019 г. в 14

Уполномоченный
представитель юридического
лица или гражданин


(Подпись)

А.И. Обжерина
(инициалы, фамилия)

Документы согласно описи принял:

Специалист
(должность сотрудника принявшего заявление)



Г.А. Крутакова
(инициалы, фамилия)

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 140 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Полков Алексей Владимирович

