

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 158/Д(У)-001-0404

от 06.06.2019 г.

**об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:**

г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

**в соответствии с требованиями
стандартов международной финансовой
отчетности МСФО (IFRS)**

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 158 от 21 мая 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»	
Объект оценки	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной, общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м	
Оцениваемые имущественные права	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	Аренда до 21.09.2020 года
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	06.06.2019 г.	
Дата составления отчета об оценке	06.06.2019 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 158/Д(У)-001-0404 от 06.06.2019 г.	

Результаты оценки, полученные при применении подходов

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

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

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 06.06.2019г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	78 090 000
Сравнительный подход	47 621 000
Доходный подход	52 594 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (06.06.2019г.) округлённо составляет:

50 108 000 (Пятьдесят миллионов сто восемь тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе рыночная стоимость прав аренды земельного участка

12 464 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей, без учета НДС.

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

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	50 108 000
В том числе:		
2	Нежилое помещения развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	37 644 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха. д.4-а Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	12 464 000
Итого		50 108 000

ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Генеральный директор

Попков Алексей Владимирович

Оценщик

Рябченюк Жанна Николаевна



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.4. Вид определяемой стоимости	8
1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки	10
1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки	11
1.7. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
2.1. Сведения о Заказчике оценки	13
2.2. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	13
2.3. Сведения об Оценщике	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.2. Местоположение Объекта оценки	17
3.3. Идентификация Объекта	19
3.4. Анализ прав на оцениваемый объект	21
3.5. Фотографии Объекта оценки	24
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	27
4.1. Обзор рынка макроэкономических показателей	27
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	42
4.3. Коммерческая недвижимость России в первом полугодии 2019 года	44
4.4. Земля Екатеринбурга	53
4.5. Недвижимость Екатеринбурга	55
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	61
4.7. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	75
4.8. Анализ наиболее эффективного использования	76
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	83
5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	83
5.2. Применение подходов к оценке Объекта	83
5.3. Описание и выбор методологических подходов к оценке Объекта оценки	84
5.4. Согласование результатов	88
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода	89
6.2. Выбор метода расчёта справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	89
6.3. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода	122
6.4. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода	134
6.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	155
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА 158	
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	159
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	163
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	171

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, и соответствует заданию на проведение оценки, приведенному в Дополнительном соглашении № 158 от 21 мая 2019 г. к Договору на оказание услуг по оценке № Д(У)-001-0404 от 04 апреля 2006г.

Основные положения технического задания на оценку:

Таблица 4. Задание на оценку

Положение	Значение
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 158 от 21 мая 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемое право)	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А; Право собственности
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66-41:07 11072:0018 Аренда до 21.09.2020г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Собственник (Правообладатель) Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик по проведению оценки Объекта оценки	ООО УК «РФЦ – Капитал», Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РФЦ – ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений и составления отчетности паевого инвестиционного фонда

Положение	Значение
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</p> <p>2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несет владелец ее источников.</p> <p>3. Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке (далее – Отчет), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки.</p> <p>4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.</p> <p>5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</p> <p>6. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</p> <p>7. Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет факты, указания на которые содержатся в составе такой информации.</p> <p>8. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.</p> <p>9. При определении справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки обременения в виде доверительного управления не учитывались, поскольку данное обременение не влияет на справедливую (рыночную) стоимость оцениваемых объектов, и в случае смены правообладателя договор доверительного управления прекращает свое действие или заключается на новых условиях.</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	06.06.2019 г.
Срок проведения оценки	21.05.2019г. - 06.06.2019 г.
Дата осмотра	06.06.2019 г.
Дата составления Отчета	06.06.2019 г.

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

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

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

5. Оценщик не несет ответственности за экспертизу юридических прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иных нормативных актов, за исключением случаев, если настоящим Отчетом об оценке установлено иное.
7. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, а также без признаков экологического загрязнения, если иное не оговорено специально.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
10. Принимая во внимание цели оценки: определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов с соответствии с указанием ЦентрБанка РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. При этом Оценщик считает, что понятие «справедливая» стоимость, изложенное в МСФО, и понятие «рыночная» стоимости, изложенное в МСО 2011 сопоставимыми и не противоречат положениям Федеральных стандартов оценки (ФСО).
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Данный Отчет содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
14. От Оценщика не требуется присутствия в суде или дачи свидетельских показаний по поводу произведенной Оценки, иначе как по официальному вызову суда и при наличии дополнительных договоренностей с заказчиком.
15. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
16. Оценка нежилого здания проводится без учета возможной перепланировки. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, здание не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос и реконструкцию.
17. По данным Заказчика в настоящий момент земельный участок под зданием находится в аренде до 21.09.2020 года, далее планируется продление договора аренды на типичных условиях сроком на 15 лет. Оценка проведена из предположения, что земельный участок находится в краткосрочной аренде, которая далее будет продлена на типичных условиях.
18. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая (рыночная) стоимость, не требуется.

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.

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

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

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940).

Оценщик также руководствовался следующими документами:

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

1.4. Вид определяемой стоимости

На основании Дополнительного соглашения № 158 от 21 мая 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 покупке при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

Участники рынка:

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

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

¹МСО 2011, Принципы МСО, п.30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки

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

При оценке на территории РФ определяется рыночная стоимость по ФСО.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Перечень данных использованных при проведении оценки

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2019/264722853	Копия документа от 04.06.2019г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок №99/2019/264723524	Копия документа от 04.06.2019г.

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

1.7. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

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

ГЛАВА 2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

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

Источник информации: ООО УК «РФЦ-Капитал»

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

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

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «АНАЛИТИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ» (ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»)
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 8. Сведения об Оценщике

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

Реквизит	Значение
Информация о членстве в саморегулируемой организации 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 ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

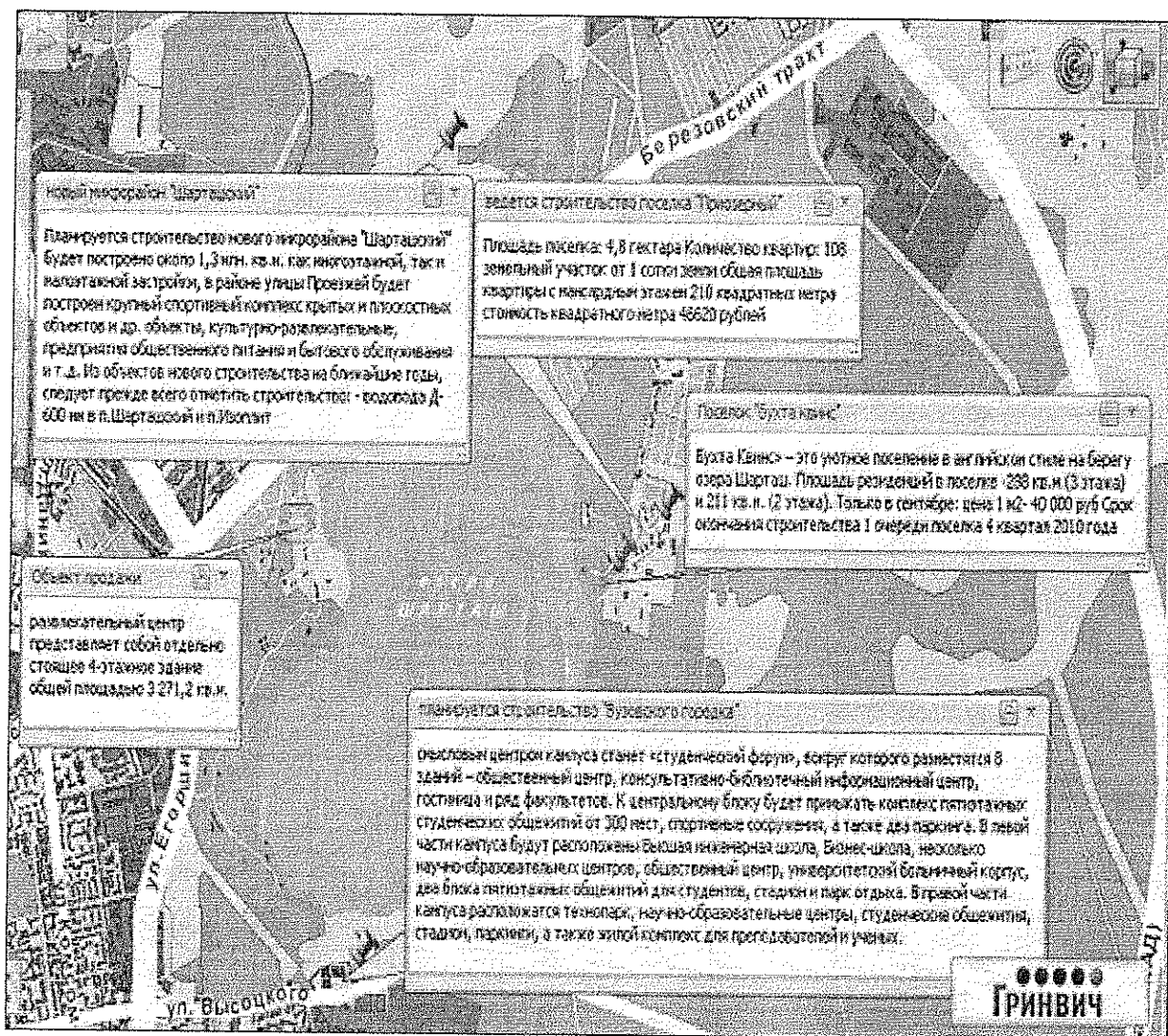
Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению
Год постройки	2009
Группа капитальности	2
Этажность объекта без подземных этажей	Трехэтажное с мансардой
Техническое состояние	Требуется проведение косметического ремонта с элементами капитального
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(2019-2009)/ 125 = 8,0%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	В местах доступных для визуального осмотра не обнаружено
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная
Вход в нежилое здание	С улицы
Состояние входной группы	Хорошее. В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

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

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

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

3.2. Местоположение объекта оценки



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

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

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

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

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

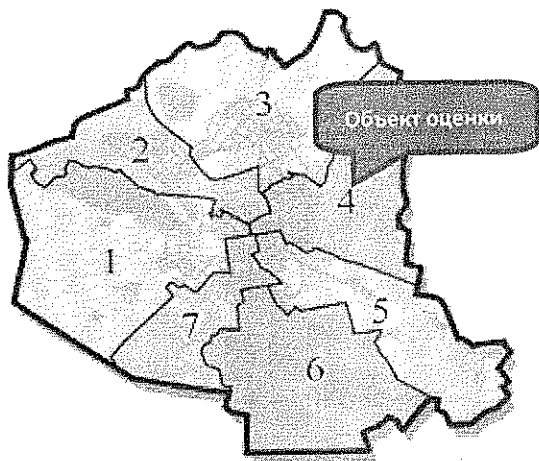


Рисунок 1. Границы района

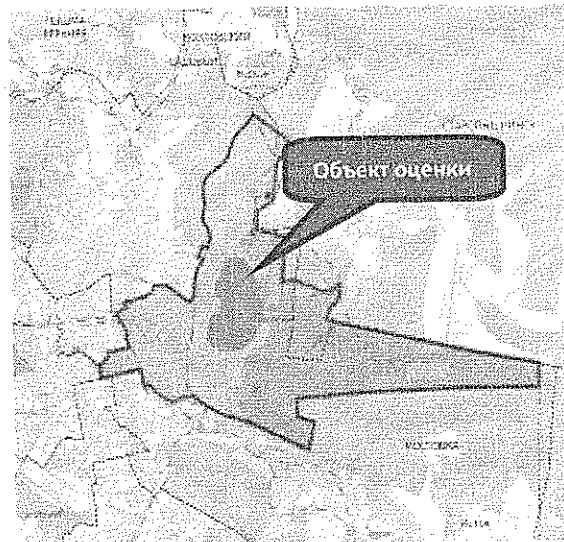


Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

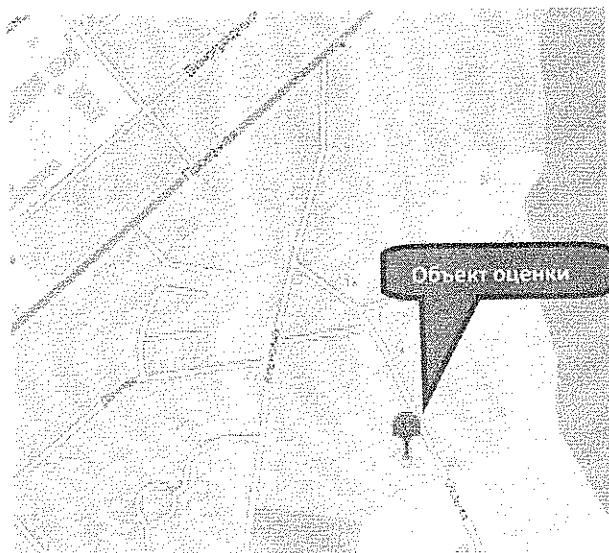


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района

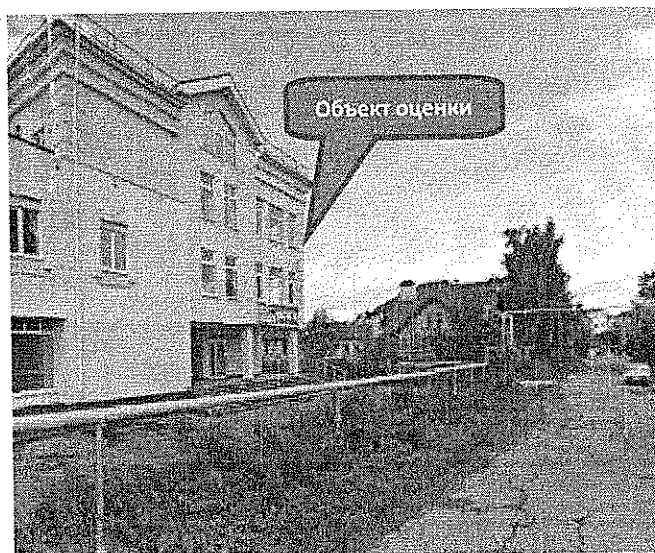


Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района⁵

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

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

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

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

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

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

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

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

3.3. Идентификация объекта

Таблица 11. Описание земельного участка

Адрес (идентификация объекта)	Значение
Имущественное право	Право аренды
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Назначение земельного участка (разрешенное использование)	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной
Адрес земельного участка	г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а
Площадь земельного участка, кв. м	3 203 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	66:41:07 11072:0018
Кадастровая стоимость, руб.	44 352 645,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 847,22
Права на земельный участок	Право аренды до 21.09.2020г.
Улучшения земельного участка	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Рельеф земельного участка	Спокойный

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

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

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

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

Таблица 13. Технические характеристики Объектов оценки

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

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

$$Иф = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%$$

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

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

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

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

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Наличие обременений	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;		Доверительное управление
	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018		Учетный номер 1 (площадь 3 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.1942, Учетный номер 2 (площадь 80 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.924, Учетный номер 3 (площадь 97 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ 66.41.2.3652.

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 и непроизводственных зданий и сооружений) в охранный зоне ЛЭП.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются⁸:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

⁸Постановление 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.)

- 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: многоквартирная 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 охрannую зону). Поскольку на 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.

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15. Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания

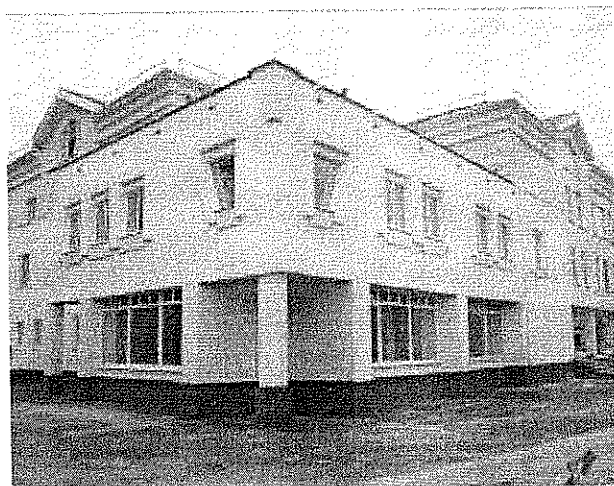


Фото 2. Наземная парковка

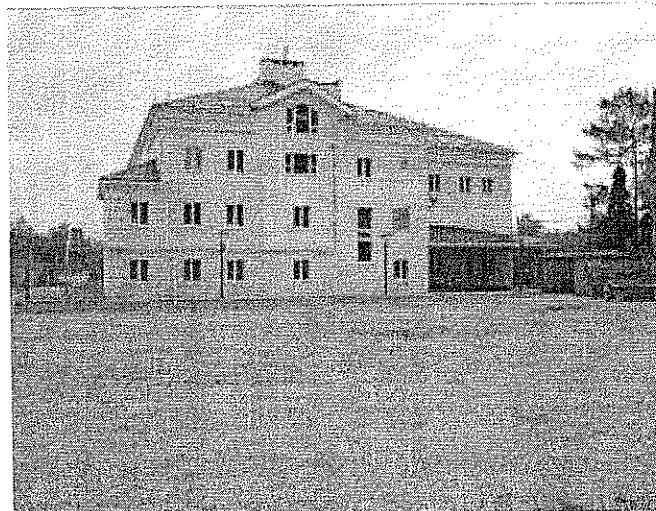


Фото 3. Наружное состояние здания

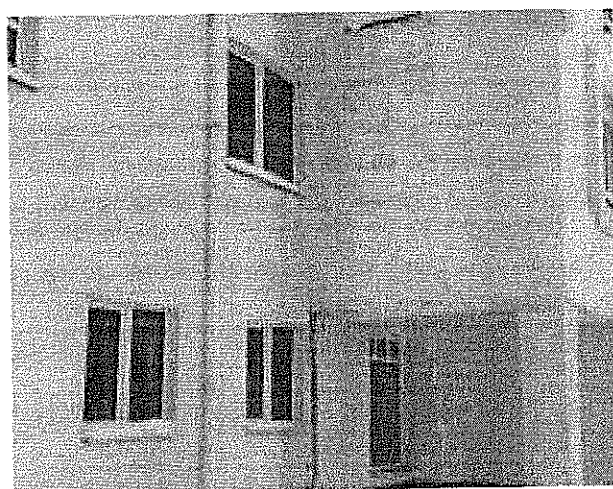


Фото 4. Наружное состояние здания

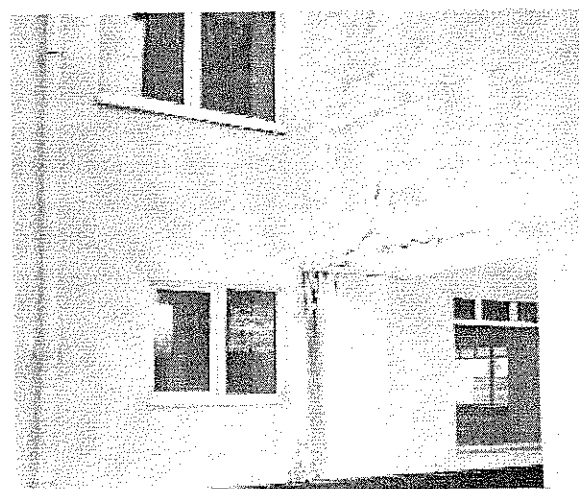


Фото 5. Внутреннее состояние

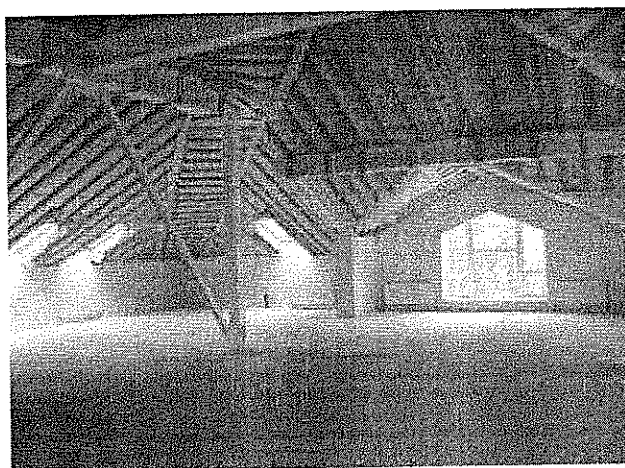


Фото 6. Внутреннее состояние

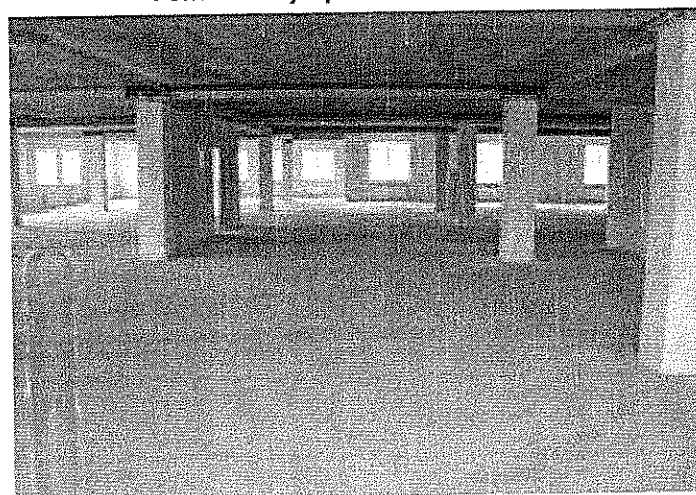


Фото 7. Внутреннее состояние

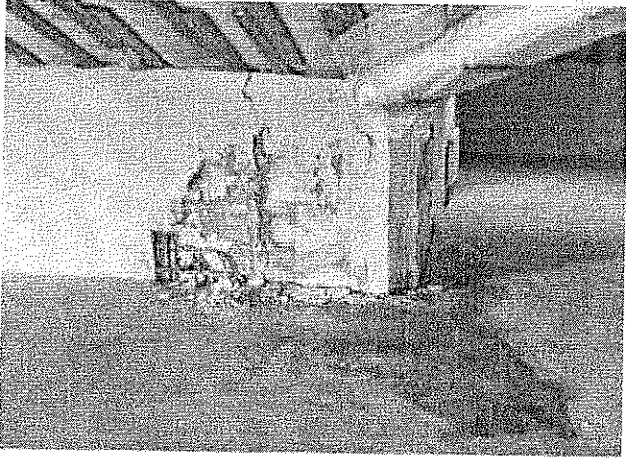


Фото 8. Внутреннее состояние

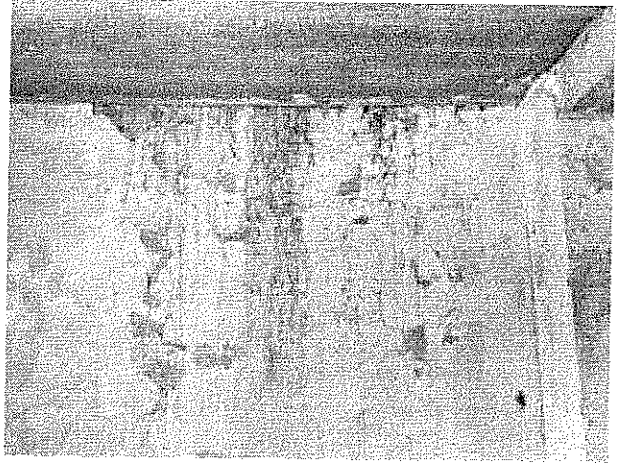


Фото 9. Внутреннее состояние

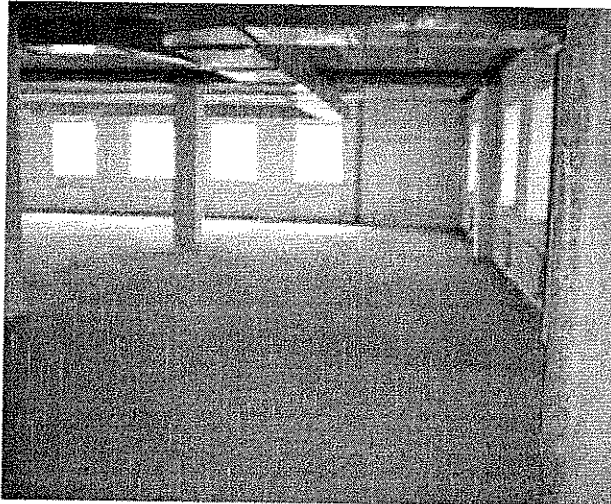


Фото 10. Внутреннее состояние

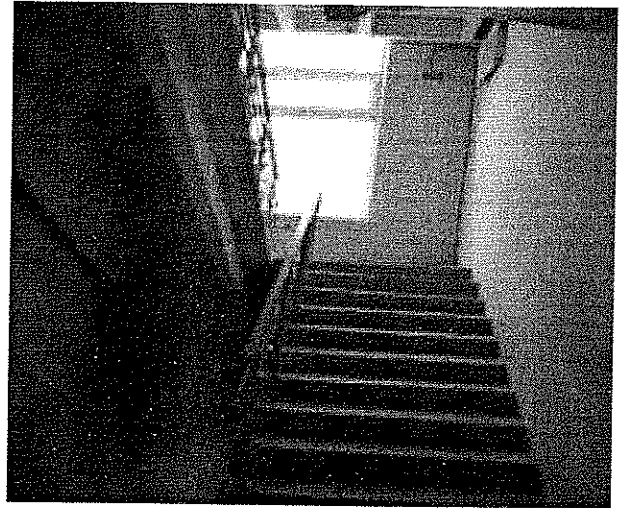


Фото 11. Внутреннее состояние

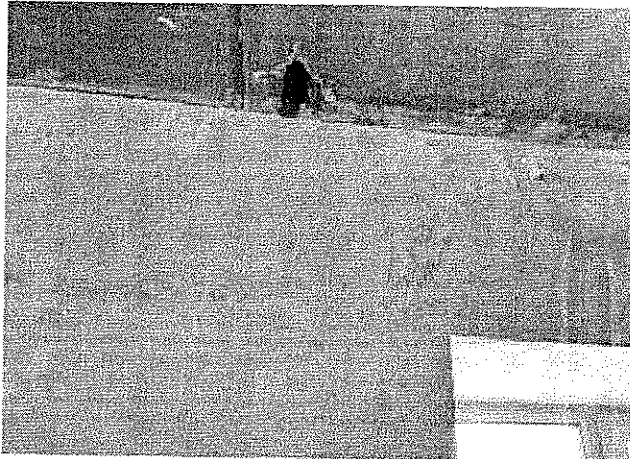


Фото 12. Внутреннее состояние

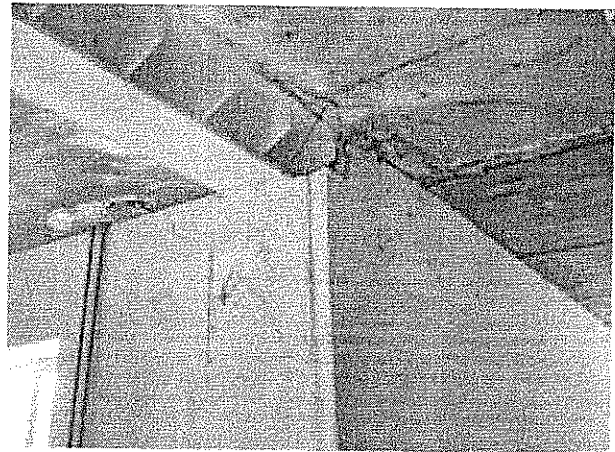


Фото 13. Внутреннее состояние

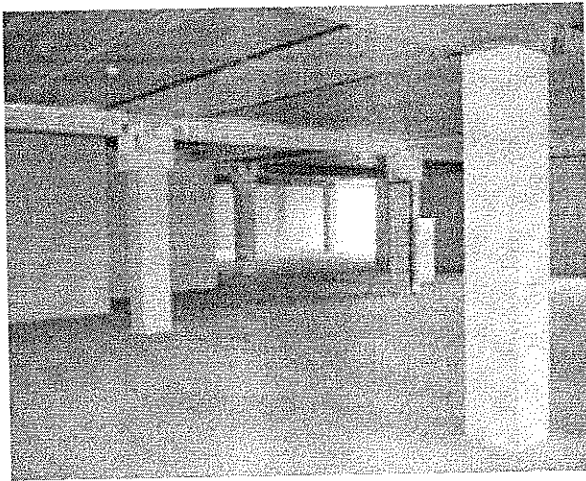


Фото 14. Внутреннее состояние



Фото 15. Вход в здание, наземная парковка

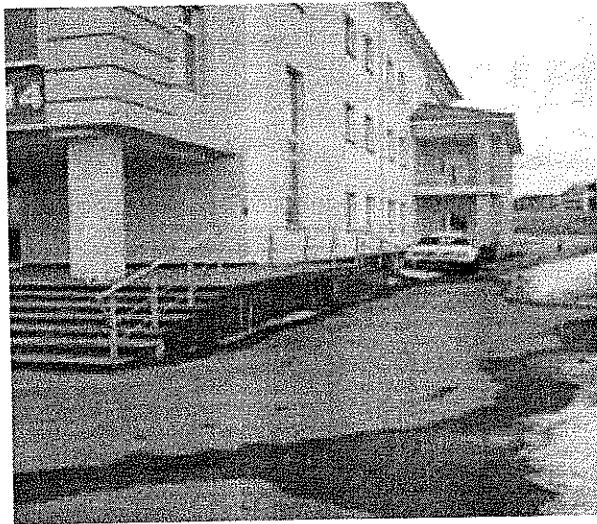


Фото 16. Фасад здания



Фото 17. Внутреннее состояние

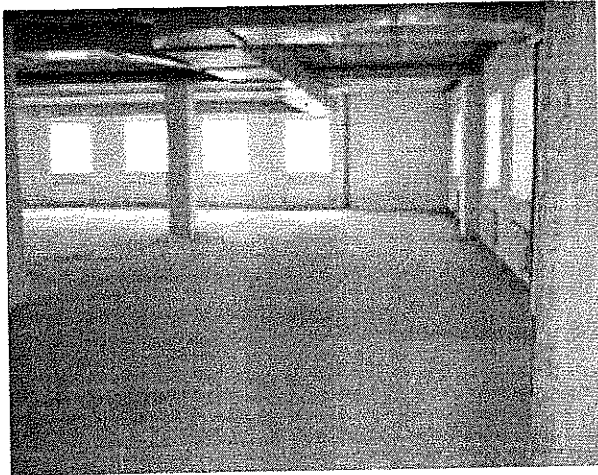
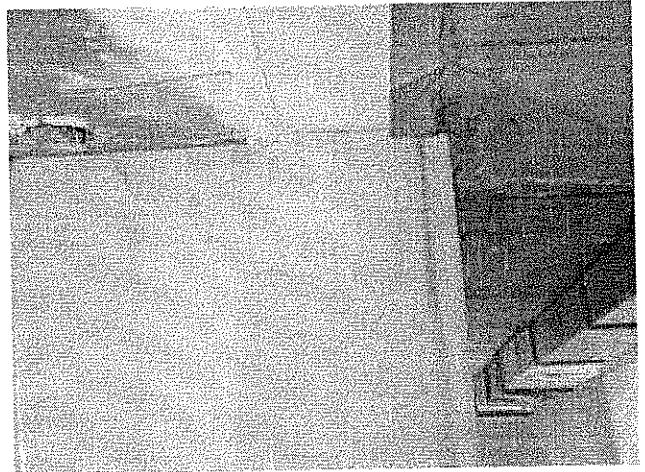


Фото 18. Внутреннее состояние



ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Основные макроэкономические показатели⁹

Таблица 16. Макроэкономические показатели

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

Показатель	2018	Янв.-апр. 2018	Янв.-апр. 2019	Апр. 2018	Апр. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876 ³	30 303 ³	33 305 ³	8 064 ³	8 834 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	66,2	65,2	69,1	71,5
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	57,7	65,7	60,4	64,6

Показатель	Янв.-мар. 2019 в % к янв.-мар. 2018	Мар. 2019 в % к мар. 2018	Мар. 2019 в % к фев. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	100,7	99,9	112,5
Индекс промышленного производства	102,1	101,2	110,3

Исполнение федерального бюджета	Ед. измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-апр. 2019	Мар. 2019	Апр. 2019 ⁴
Доходы	Млрд. руб.	19 455	19 969	6 360	1 746	1 770
	% ВВП	18,7	18,9	19,1	18,9	20,0
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9 018	8 298	2 723	626	729
	% ВВП	8,7	7,8	8,2	6,8	8,3
Расходы	Млрд. руб.	16 713	18 037	5 676	1 459	1 752
	% ВВП	16,1	17,0	17,0	15,8	19,8
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	852	228	47	70
	% ВВП	0,8	0,8	0,7	0,5	0,8
Профицит(+)/	Млрд. руб.	2 742	1 932	683	287	17

⁹ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_05.pdf

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-апр. 2019	Мар. 2019	Апр. 2019 ⁴
дефицит(-)	% ВВП	2,6	1,8	2,1	3,1	0,2
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	3 548	2 784	912	335	87
	% ВВП	3,4	2,6	2,7	3,6	1,0
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-6 276	-6 366	-2 039	-712	
	% ВВП	-6,0	-6,0	-6,1	-3,7	-8,1

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Бюджетная политика

15 мая. Министерство финансов подготовило поправки к Закону о бюджете на 2019 год. Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов" был направлен в Правительство. При формировании изменений в проект федерального бюджета на 2019-2021 гг. были использованы макроэкономические показатели, приведенные в таблице ниже. Согласно законопроекту, доходы бюджета составят 20175 млрд. руб. (или 18,5% ВВП), увеличившись на 206 млрд. руб. по сравнению с принятыми ранее поправками к Закону о бюджете. При этом поступление нефтегазовых доходов уменьшается на 58,7 млрд. рублей, а ненефтегазовых доходов увеличивается на 264,3 млрд. рублей. Расходы федерального бюджета составят 18294 млрд. руб. (или 16,8 % ВВП), что выше запланированного уровня на 257 млрд. руб. Увеличение объема расходов произошло в пределах поступления дополнительных ненефтегазовых доходов (за исключением изменения доходов от управления средствами ФНБ). Таким образом, профицит федерального бюджета составит 1,7% ВВП, ниже прогнозируемого ранее профицита на 0,1 п.п. ВВП.

22 мая. Государственная дума в третьем чтении приняла законопроект о возможности перераспределении средств на реализацию национальных проектов и комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры без внесения изменений в Закон о бюджете на 2019-2024 годах.

Внеэкономическая деятельность 15 ноября

15 мая. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 июня 2019 года повысится на 5,8 доллара и составит 110,4 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 33,1 долл./т., на темные – 110,4 долл./т., на товарный бензин - 33,1 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 60,7 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Общие вопросы

1 мая. Президент России В.В.Путин подписал закон № 71-ФЗ, упрощающий некоторые процедуры в системе госзакупок. Закон предполагает, в числе прочего: возможность изменения условий контракта в случае форс-мажора без проведения нового тендера, если цена и срок исполнения вырастут не более чем на 30%; возможность заключения договора со вторым участником конкурса без проведения нового конкурса в случае нарушения условий контракта победителем; отмену необходимости заполнения параметров и характеристик строительных работ в заявке, если они предусмотрены контрактом; увеличение предельной цены контракта, который можно заключать без проведения конкурсных процедур, со 100 до 300 тысяч рублей; ведение реестра участников закупок, аккредитованных на электронной площадке; увеличение максимальной цены контракта, при которой допускается проведение электронного аукциона с сокращенным сроком подачи заявок до 300 млн. рублей (для объектов капитального строительства – до 2 млрд. рублей). Документ вступает в силу с 1 июля 2019 года.

Прогнозы

24 апреля. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2023 гг., приведенный в таблице

ниже.

Таблица 17. Прогноз показателей экономики России на 2019-2023 гг. от Citibank

	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, % среднегодовая	2,9	4,9	4,2	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка ЦБ, % среднегодовая	7,4	7,6	7,0	7,0	7,0	7,0
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,4	6,0	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	17,2	17,8	18,3	18,8	19,5	20,7
Ставки по 10-летним облигациям, %	8,0	7,8	7,4	7,4	7,4	7,4
Курс доллара США, руб.	62,8	65,6	66,8	67,9	69,5	71,0
Курс евро, руб.	74,2	75,7	82,6	89,1	93,7	98,3

Источник: Citibank

26 апреля. Morgan Stanley обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 18. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley

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

7 мая. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации отмечают, что темпы роста ВВП Еврозоны по итогам 2018 г. существенно снизились (на 0,5 п.п.) как ввиду торможения динамики мировой торговли, так и ввиду ряда локальных факторов (рост политической неопределенности в Италии, сложности в адаптации немецких автопроизводителей к новым экологическим стандартам). В 2019 г. прогнозируется дополнительное замедление роста, главным образом, из-за низкой базы начала года; в дальнейшем ожидается некоторое его ускорение на фоне смягчения бюджетной политики и продолжения плавного сокращения безработицы. Динамика мирового выпуска в целом, согласно анализу Еврокомиссии, на качественном уровне будет аналогична динамике выпуска в Еврозоне: торможение по итогам 2019 г. ввиду слабости роста в начале года (связанной, в том числе, с опасениями – в итоге не реализовавшимися – по поводу быстрого ужесточения денежно-кредитной политики в США), с дальнейшим постепенным ускорением роста. Поддержку мировому выпуску, как ожидается, окажут смягчение бюджетной политики в Китае и Индии, а также постепенное преодоление последствий валютных кризисов в Аргентине и Турции. В качестве основного риска для мировой экономики указывается рост протекционизма, который может затронуть не только пару США-Китай, но и пару США-ЕС. Другие риски включают выход Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества; рост политической неопределенности после выборов в Европарламент; снижение показателей устойчивости банковских систем в развитых странах. По сравнению с прогнозом от ноября 2018 г., преректорировки роста российской экономики были понижены на 0,1 п.п. для 2019 г. и оставлены неизменными для 2020 г. При этом проекторировки по среднегодовым ценам на нефть были сокращены на 11 и 9 долл./барр. соответственно. Отмечается, что поддержку росту окажет планируемое расширение госинвестиций в инфраструктуру. Основной риск для экономики РФ связан с возможностью введения новых санкций США, что оказало бы негативное давление на частные инвестиции.

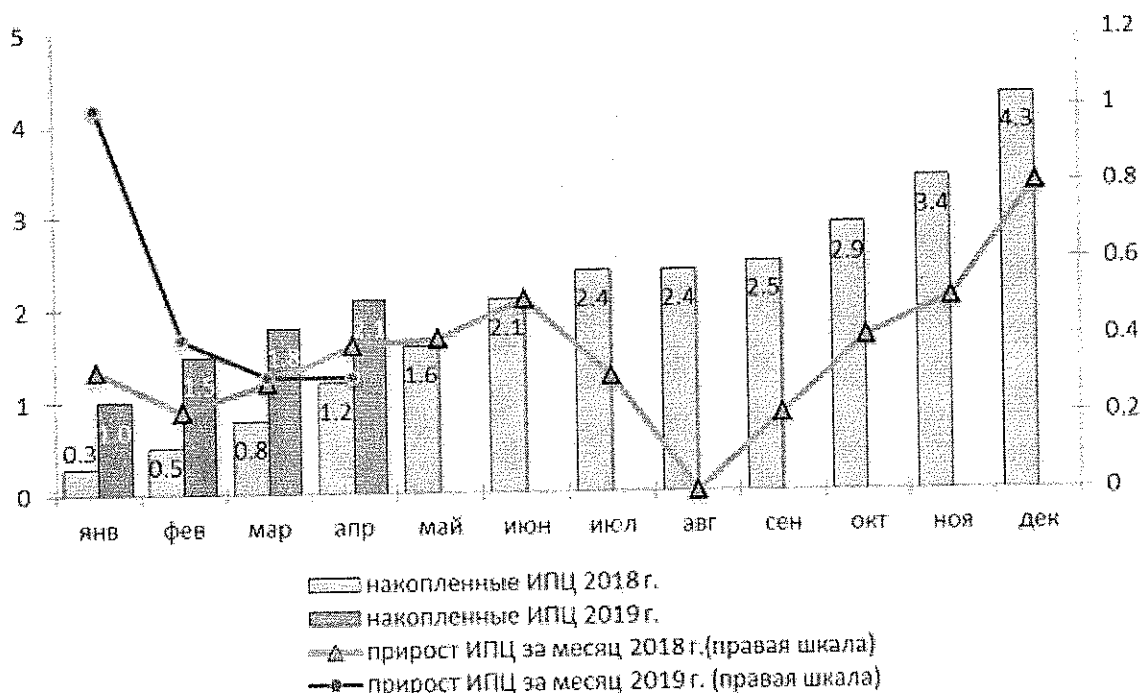
21 мая. ОЭСР выпустила очередной обзор перспектив мировой экономики (OECD Economic Outlook). Эксперты организации ожидают существенного торможения роста мировой экономики в 2019 г. по сравнению с 2018 г. (на 0,3 п.п.) ввиду расширения протекционистских мер (темпы роста мировой

торговли, по оценке ОЭСР, в 2019 г. окажутся минимальными за период после глобального кризиса 2008-2009 гг.), оказывающего негативное влияние на динамику выпуска в Китае и Еврозоне; снижения стимулирующего эффекта налоговой реформы в США; рецессий в Аргентине и Турции. В 2020 г. прогнозируется ускорение мирового роста до 3,4%. Согласно данным сценарного анализа ОЭСР, негативный эффект вновь введенных в мае ограничений в торговле «США-Китай» на мировой ВВП на горизонте 2021 г. незначителен и составляет около 0,1 п.п. В случае повышения пошлин на всю двустороннюю торговлю США и Китая до 25% он увеличивается до 0,3 п.п.; если подобное развитие событий приведет к существенному ухудшению настроений глобальных инвесторов, то потери мирового выпуска могут достигнуть 0,7 п.п. Среди других ключевых рисков эксперты ОЭСР выделяют более резкое, чем ожидается, торможение китайской экономики (замедление динамики внутреннего спроса в КНР на 2,0 п.п. ассоциируется с торможением роста мирового ВВП на 0,4 п.п.) и нарастание уязвимостей в финансовом секторе на фоне ухудшения среднего рейтинга корпоративных облигаций.

Прогноз цен на нефть как на 2019 г., так и на 2020 г. был пересмотрен в сторону понижения на 10 долл./барр. Проектировки роста российского ВВП на 2019 г. были пересмотрены на 0,1 п.п. в сторону понижения, до 1,4%, ввиду эффекта высокой базы 2018 г., а на 2020 г. – на 0,3 п.п. в сторону повышения, до 2,1%, на фоне реализации программы расширения госинвестиций в инфраструктуру.

Инфляция

Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)



В апреле 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,1% (1,2% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,2% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года. Продовольственные товары подорожали за отчетный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,9%. Прирост цен на непродовольственные товары в апреле составил 0,2% м./м., 4,5% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,2% м./м. и на 5,0% г./г.

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

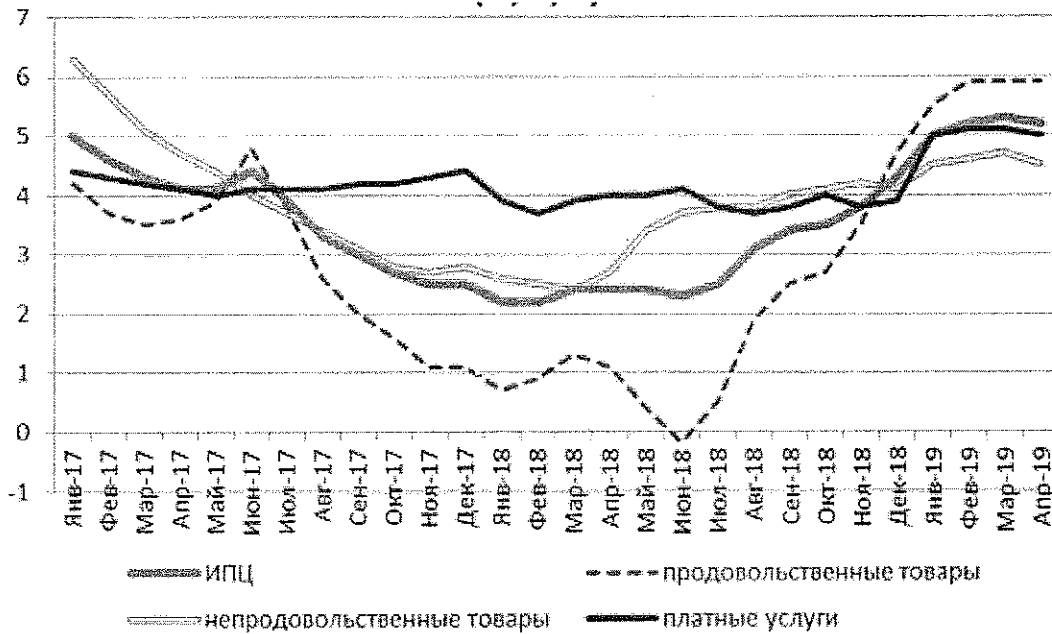
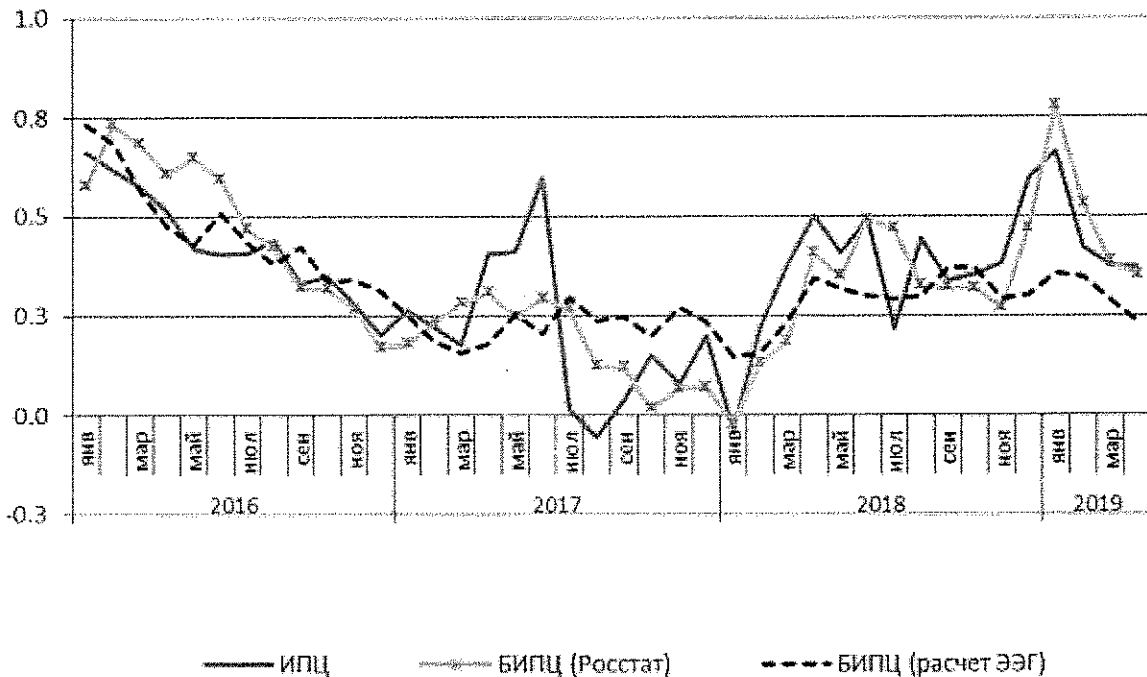


Рисунок 7. Динамика индексов потребительских цен, очищенных от сезонности (м./м., %)



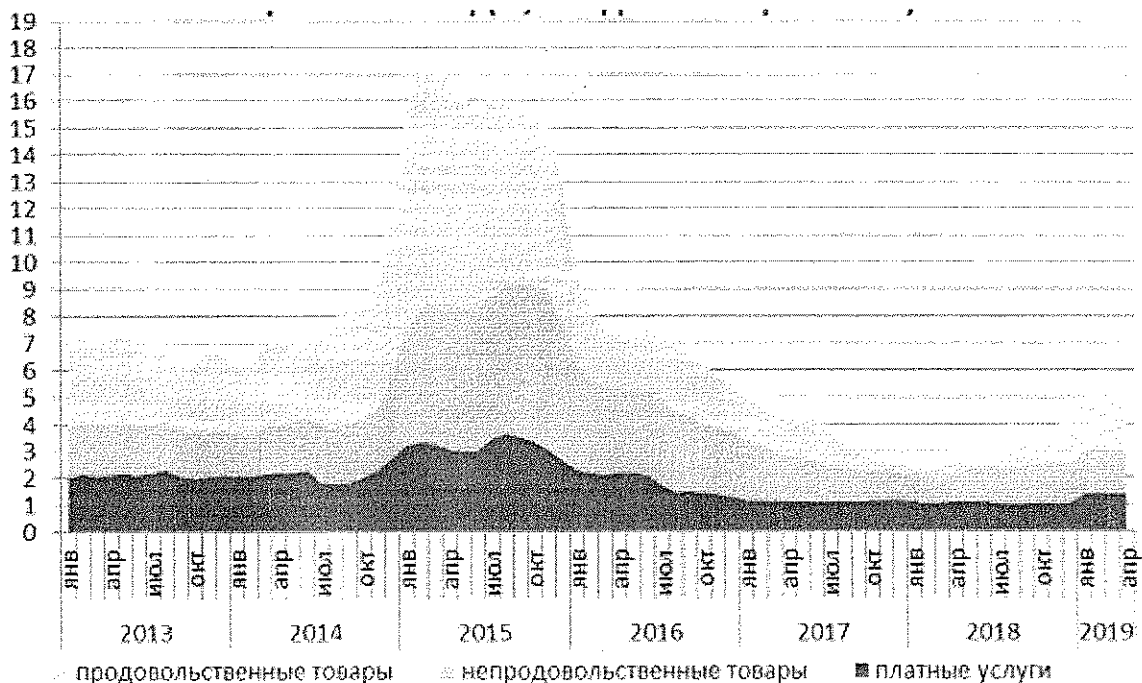
Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод об ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным 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.

Как отмечалось ранее, пик инфляции (в годовом выражении) был пройден в марте текущего года, а в апреле был зафиксирован разворот тренда. Подобная динамика ИПЦ в полной мере согласуется с ожиданиями экспертов. В отсутствии инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на

уровне 4,5-4,7%.

Инфляционные ожидания населения в апреле вновь выросли после снижения в феврале-марте. При этом, как отмечается в соответствующем материале Банка России, в апреле продолжилось снижение ценовых ожиданий предприятий. Рост инфляционных ожиданий населения сопровождался значимым ухудшением потребительских настроений домохозяйств. Можно предположить, что повышение ожиданий не связано непосредственно с динамикой инфляции, а, скорее, отражает изменение субъективных настроений граждан относительно собственного благосостояния (в условиях отсутствия роста доходов и ожиданий роста безработицы).

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



Валовой внутренний продукт

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также замедление в ипотечном кредитовании. При этом ослабление внутреннего спроса способствует быстрому замедлению инфляции. По оценкам Минэкономразвития, темпы роста ВВП в первые три месяца текущего года составили 0,3%, 1,0% и 0,2% (согласованы с оценкой ВВП за I кв. от Росстата) после 2,5% в декабре прошлого года. При этом прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-марте снизился до 0,7%. Темп роста промышленного производства в январе-марте составил 2,1%, что ниже показателя за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,7% относительно января-марта прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-марте прирост выпуска снизился до 1,3% по сравнению с 3,7% в январе-марте прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-марте сократилось на 1,5%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 0,9%.

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

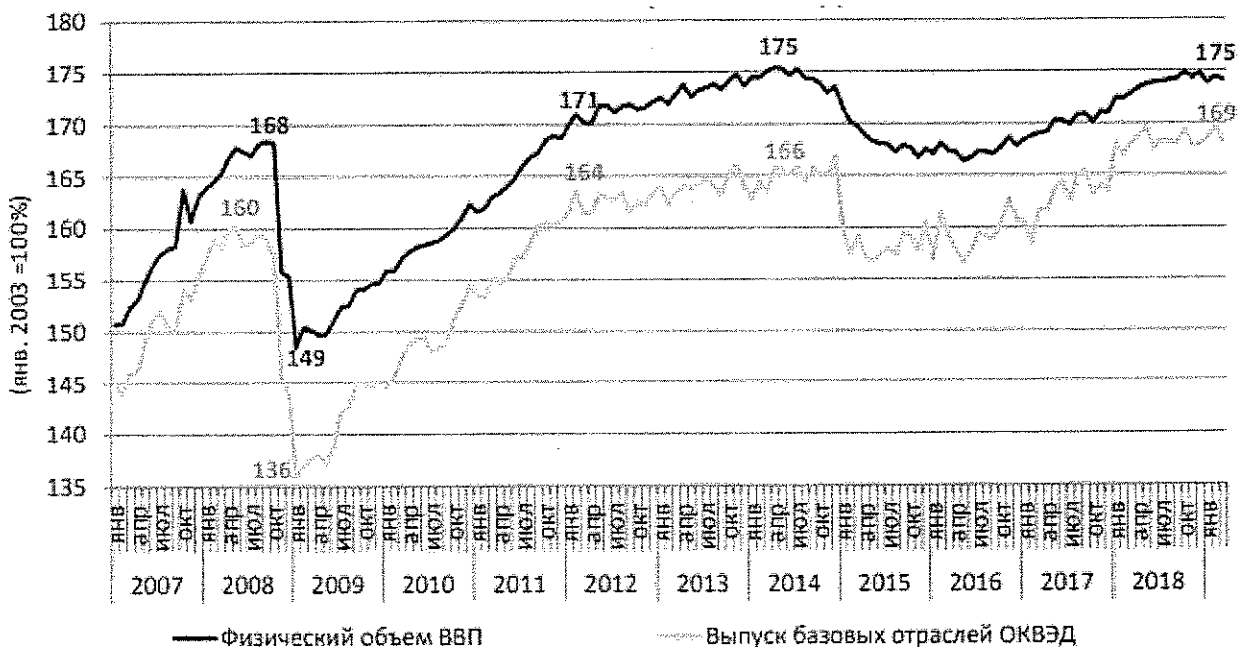
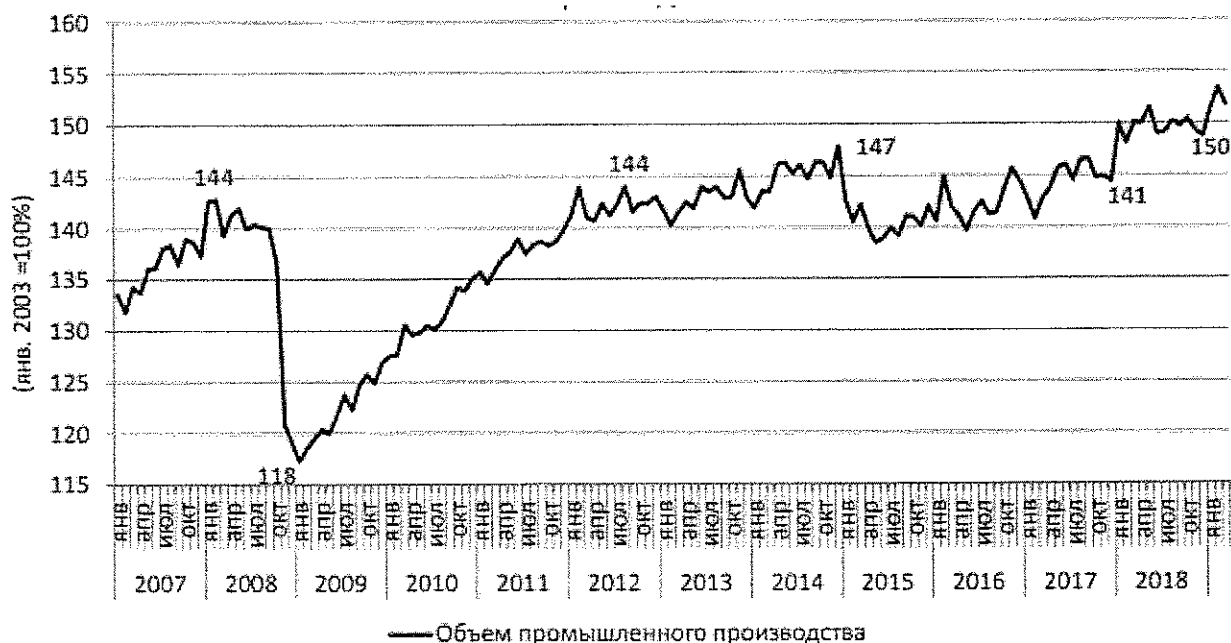


Рисунок 10. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

В январе-марте текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,8% (2,6% в 2018 г.), в предоставлении платных услуг населению – до 1,0% (2,5% в 2018 г.). Официальные данные о темпе роста инвестиций в I кв. пока не опубликованы, однако динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, также значительно замедлилась в силу низких темпов роста в строительстве (0,2% в январе-марте).

Таблица 19. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Янв.-мар. 2019	2018	2017
ВВП	0,5	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	0,7	2,9	2,4
Сельское хозяйство	1,1	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,1	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,1	2,0
Обработывающие производства	1,3	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,6	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-2,9	3,6	7,1
производство одежды	-2,1	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-2,9	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	9,0	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	9,0	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	1,6	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	2,8	2,4	3,9
производство прочей неметаллической минеральной	8,4	4,4	2,5

	Янв.-мар. 2019	2018	2017
продукции			
производство металлургическое	2,1	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-0,5	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	2,9	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-24,8	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,5	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,9	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	1,0	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	4,3	4,4

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 26 апреля 2019 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,75% годовых. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал, с одной стороны, относительно умеренное (по сравнению с прогнозируемым) ускорение инфляции в январе-апреле (прежде всего, под влиянием повышения НДС), с другой стороны, сохранение инфляционных ожиданий на повышенном уровне. Так, в марте, как и ожидалось, был пройден пик инфляции (в годовом выражении), и с апреля отмечается снижение ИПЦ. При этом опрос населения на предмет инфляционных ожиданий показал, что последние по-прежнему остаются незаякоренными, что вынуждает регулятора быть более осторожным при принятии решения о процентной ставке. Устойчивая понижительная тенденция в динамике

потребительских цен в сочетании с умеренными инфляционными рисками, позволяет высказать предположение, что уже на ближайшем заседании (14 июня 2019 года) ключевая ставка может быть снижена.

Динамика кредитования

После вялого роста объемов кредитования корпоративного сектора в четвертом квартале прошлого года, в первом квартале текущего года наблюдалось оживление в 33 данном сегменте рынка. В годовом выражении темп прироста кредитования реального сектора по итогам марта 2019 года составил 8,2% против 7,5% в 2018 году.

Рисунок 11. Динамика кредитования корпоративного сектора

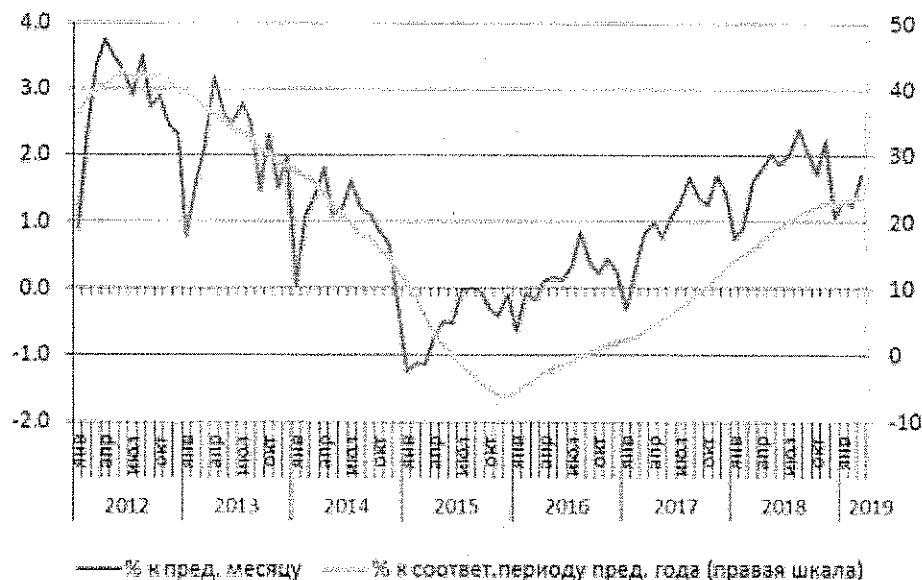


Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) замедлились в декабре 2018 – феврале 2019 гг. (до 1,1-1,7% против 2,0-2,4% в предшествующие месяцы). При этом в годовом выражении рост объемов кредитования населения продолжает ускоряться (до 23,6% по итогам отчетного месяца), несмотря на усилия регулятора, направленные на замедление роста потребительского кредитования с целью «предотвращения чрезмерного роста долговой нагрузки населения и повышения устойчивости банков к потенциальным системным рискам на рынке необеспеченного потребительского кредитования» (Банк России).

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении склонности населения к потреблению (совершению крупных покупок) в декабре 2018 – апреле 2019 гг.

Ставки по кредитам сроком до 1 года, предоставленным физическим лицам, в январе-марте заметно снизились по сравнению с четвертым кварталом прошлого года (до 15,5% против 17,9%). При этом ставки по более длинным кредитам (на долю которых приходится порядка 95% кредитов), по данным Банка России, напротив, повысились в последние месяцы – до 13,2%. В ближайшие месяцы мы ожидаем плавное снижение кредитных ставок при условии ослабления монетарной политики ЦБ.

Рисунок 12. Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)

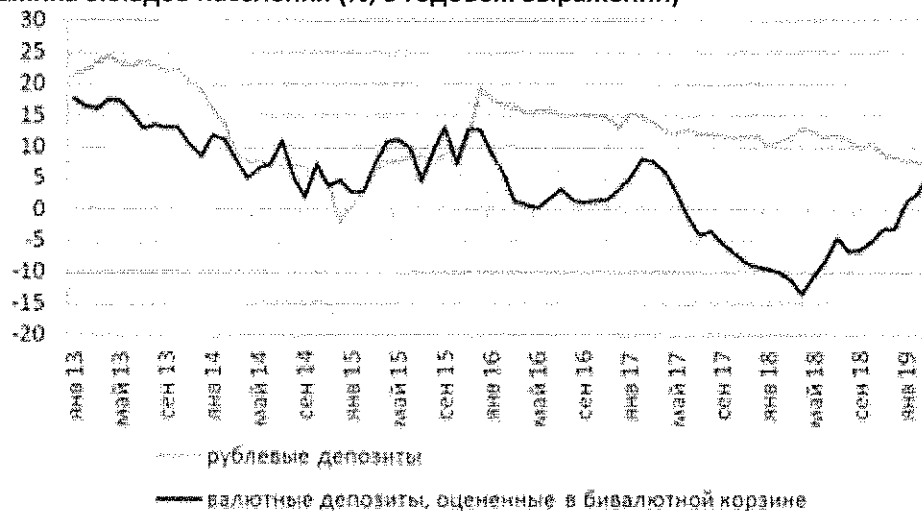


Динамика депозитов населения

Рост объемов депозитов населения в национальной валюте последовательно замедляется с конца прошлого года. Так, по итогам марта прирост средств во вкладах в годовом выражении составил всего 6,6% против 12,0% весной прошлого года. Одновременно с этим наблюдается ускоренный рост объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины. За первый квартал 2019 года прирост показателя составил 7,4%, а в годовом выражении по итогам марта объемы валютных депозитов населения увеличились на 6,3% против -3,2% по итогам прошлого года. Напомним, что объемы валютных депозитов сокращались на протяжении полутора лет с середины 2017 года. В настоящий момент граждане предпочитают оформлять среднесрочные валютные депозиты, объем которых за последний год увеличился на 86,4%.

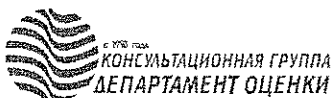
Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, с середины марта 2019 года наблюдается плавное снижение указанной ставки, что, по нашему мнению, связано с ослаблением инфляционных рисков. При этом возможности для наращивания сбережений у граждан по-прежнему ограничены по причине вялой динамики доходов. Отметим, что различные мониторинги потребительского поведения фиксируют тенденцию к «проеданию» накопленных сбережений.

Рисунок 13. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)



Финансовые рынки

Государственный долг



На 1 мая 2019 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ и ГСО), составил 8493,0 млрд. руб. и за апрель увеличился на 411,9 млрд. руб. или на 5,1% а с начала года на 750,3 млрд. руб. или на 9,7%.

Объем привлечения заимствований в ОФЗ-ПД на апрельских аукционах составил 403,8 млрд. руб., доразмещения ОФЗ-ПД на вторичном рынке без проведения аукциона составили 5,6 млрд. руб., долг по ОФЗ-ИН возрос из-за индексирования номинала на 2,7 млрд. руб. В то же время в апреле были погашена небольшая часть долга по ОФЗ-н, в объеме 0,2 млрд. руб.

Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий составил на 1 мая 9903,1 млрд. руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 1410,0 млрд. руб.

Государственный внешний долг на 1 апреля (последние данные) был равен 51,1 млрд. долл., в том числе в еврооблигациях 38,5 млрд. долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 11,5 млрд. долл. За месяц внешний госдолг прибавил 3,5 млрд. долл. за счет погашения части амортизационного выпуска Россия-2030 и новых заимствований. В марте Минфин впервые в 2019 г. вышел на внешний рынок, доразместив прошлогодний выпуск Россия-2025 в объеме 0,75 млрд. евро (купон составляет 2,785%, средневзвешенная цена доразмещения составила 103,05%), а также разместив новый выпуск Россия-2035 в объеме 3 млрд. долларов, со ставкой купона 5,1% и доходностью первичного размещения 5,17%.

Федеральный бюджет на 2019-21 гг. (Федеральный закон № 459-ФЗ от 29.11.2018), в наступившем году предусматривает внутренние заимствования в гособлигациях в объеме 2425 млрд. руб. при погашениях 720 млрд. руб., так что чистые заимствования должны составить 1705 млрд. руб. Внешние заимствования в 2019 г. планируется привлечь в объеме 3,0 млрд. долл., при этом провести погашения в объеме 6,4 млрд. долл., с учетом выкупа еврооблигаций, находящихся в обращении, в объеме до 4 млрд. долл.

Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В апреле Минфин РФ провел восемь аукционов по размещению ОФЗ, на которых были предложены ОФЗ-ПД (с постоянным купоном); еще один аукцион, по ОФЗ-ИН не состоялся (17 апреля) из-за недостаточного спроса на инфляционный инструмент в условиях снижения инфляции.

Совокупный объем размещения на аукционах составил 403,8 млрд. руб. ОФЗ-ПД были представлены выпуском 26209 от 2013 г. (с погашением в 2022 г. и купоном 7,6%), выпусками 2018 г. ОФЗ-ПД 26224-26, со сроками погашения от 7 до 15 лет и ставкой купона в диапазоне 6,9% – 7,95% годовых, а также выпусками 2019 г. пятилетним ОФЗПД 26227 со ставкой купона 7,4%, и 11-летним с купоном 7,65%.

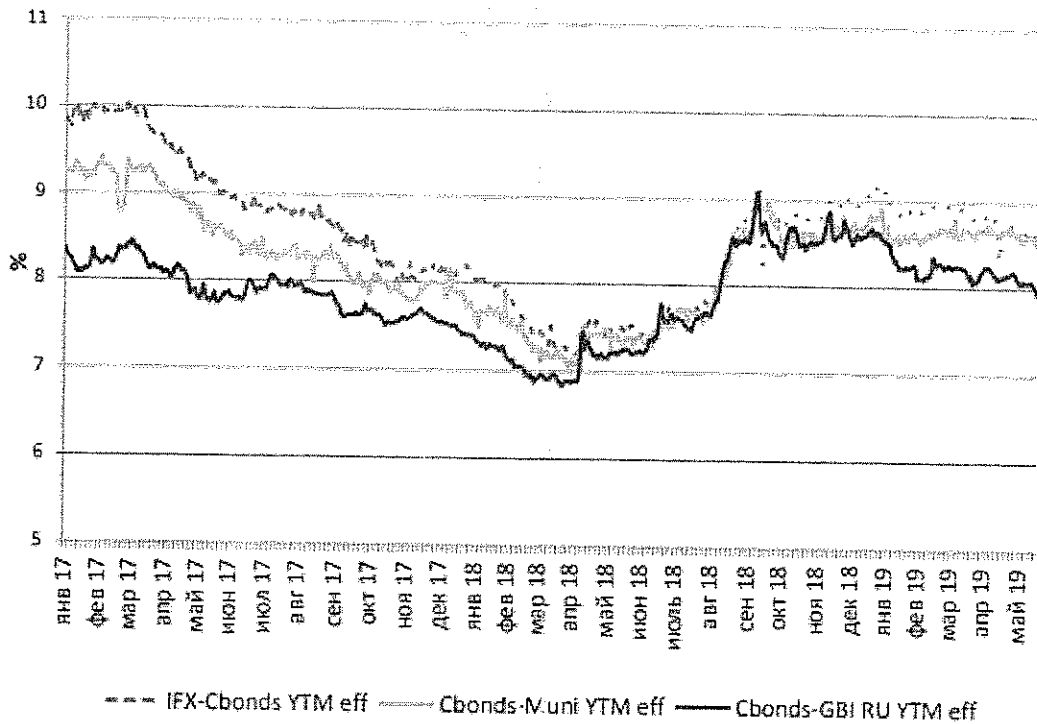
В апреле, аналогично марту, объем предложения ОФЗ на аукционах Минфина был необычно высок – 1,88 трлн. руб., и на этом фоне стандартные показатели результативности были очень умеренными. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 0,35 (в марте – 0,23), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к предложению) – 0,21 (месяцем ранее – 0,15). Средневзвешенный срок до погашения гособлигаций, размещенных в апреле, составил 7,9 лет (в марте – 8,5 года).

Внутренний долговой рынок

Объем рынка ОФЗ на 1 мая составил 8130,7 млрд. руб. и за месяц возрос на 5,3% или на 411,6 млрд. руб. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM eff, в апреле составило 8,16%, что примерно соответствует мартовскому среднему (ниже на 1 б.п.).

Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 апреля (последние данные) составила 26,7% и за месяц повысилась на 0,8 п.п.

Рисунок 14. Индикаторы доходности облигаций в 2017-2019 гг



Источник: Cbonds

На 1 мая объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 715,0 млрд. руб. и за месяц снизился на 0,7% или 5 млрд. руб. В апреле новых региональных размещений отмечено не было. Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (эффективная) в апреле составила 8,65% и повысилась на 1 б.п. по сравнению с мартом.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу апреля составил 12424,0 млрд. руб. и за месяц прибавил 332,5 млрд. руб., или 2,7%, а с начала года 4,1%.

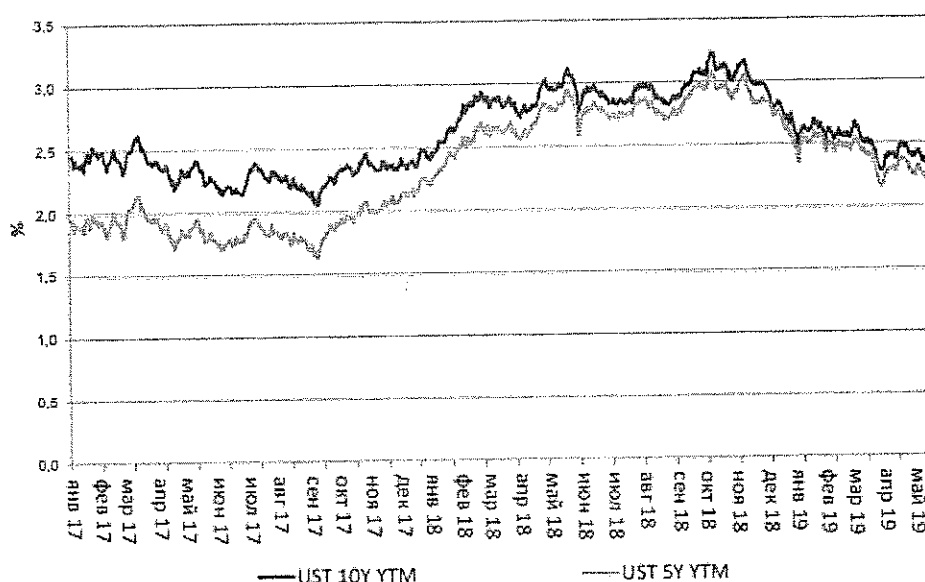
Наиболее крупными выпусками облигаций, по 20 млрд. руб. в апреле отметились ВЭБ, Газпромбанк, Роснефть, РЖД. ВЭБ и Газпромбанк разместили трехлетние бумаги с доходностью первичного размещения 8,86% и 8,89% соответственно; Роснефть и РЖД (нерыночный выпуск) – десятилетние, с доходностью п.р. 8,99% и 9,1% соответственно.

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (эффективная) в апреле сложилась на уровне 8,71%, что ниже на 15 б.п. показателя предыдущего месяца.

Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США вновь немного снизились по сравнению с предыдущим месяцем. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США за апрель составила 2,43%, что ниже на 4 б.п. значения марта, доходность пятилетних бумаг составила 2,31%, что ниже на 6 б.п. мартовского показателя.

Рисунок 15. Доходности казначейских облигаций США в 2017-2019 гг



Источник: Cbonds

В апреле основными факторами влияния на мировых финансовых рынках стали, в частности: в целом позитивное развитие торговых переговоров США и Китая; более успешная, чем ожидалось, отчетность американских компаний за 1 квартал; неоднозначный саммит ЕС-Китай (с более жесткой позицией ЕС, но и с подписанием ряда соглашений); стимулирующие меры в Китае. Российские рынки поддержал рост цен на нефть (стоимость сорта Brent увеличилась на 7,0% к марту), несмотря на продолжение санкционной риторики со стороны США. Инвесторы также со знаком плюс для российской экономики (в надежде на прогресс в урегулировании геополитических конфликтов) восприняли итоги президентских выборов на Украине.

По итогам апреля американский индекс DJIA вырос на 2,6% британский FTSE 100 – на 1,9%, немецкий DAX 30 – на 7,1%, японский NIKKEI 225 – на 5,0%, китайский SSE Composite скорректировался вниз на 0,4%. Индекс МосБиржи в апреле прибавил 2,5%, долларový индекс PTC повысился на 4,2%.

Рынок российских еврооблигаций

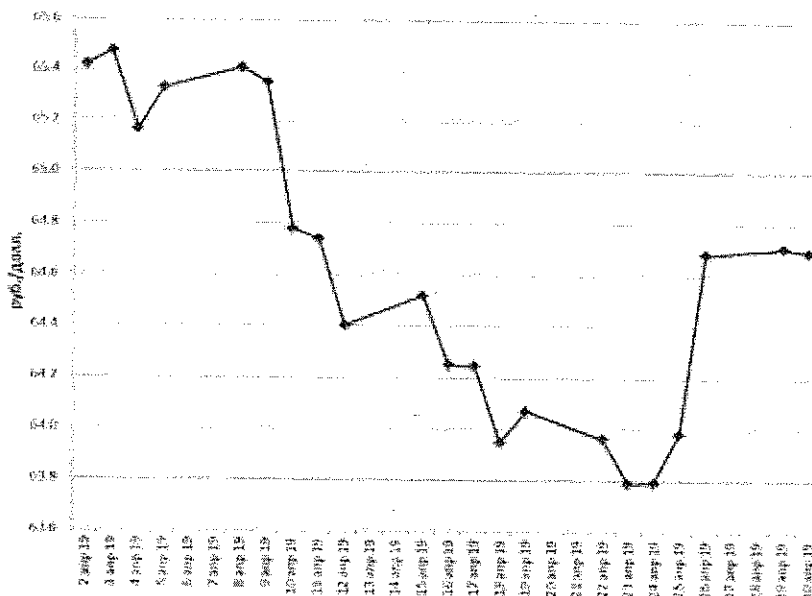
В апреле доходности российских суверенных еврооблигаций снизились по сравнению с мартом, чуть больше, чем средние котировки по формирующимся рынкам. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM eff составило 4,73%, что на 11 б.п. ниже значения предыдущего месяца. При этом общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам Euro-Cbonds Sovereign EM YTM eff в апреле понизился на 9 б.п., составив 4,79%.

Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на конец апреля сложился на уровне 104,6 млрд. долл. и сократился за месяц на 3,0 млрд. долл. (-2,8%). В апреле крупных (0,5 млрд. долл. и выше) корпоративных размещений отмечено не было.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в апреле сложился на уровне 64,62 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с мартом составило 0,8%. Поддержку российской валюте оказало увеличение нефтяных котировок; вместе с тем, укрепление сдерживалось расширением чистого оттока капитала частного сектора (до 9,5 млрд. долл. против 6,6 млрд. долл. в марте, согласно предварительной оценке Банка России). Внутримесячная динамика курса отражала изменение цен на нефть: пиковое значение котировок в начале третьей декады месяца (связанное с интенсификацией давления США на импортеров иранской нефти) сопровождалось достижением минимума курса доллара (63,79 руб.). По состоянию на конец месяца курс доллара составил 64,69 руб. против 64,73 руб. на конец марта. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с мартом сложилось в размере 0,5%, по сравнению с декабрем - в размере 4,4 %.

Рисунок 16. Динамика курса доллара в апреле 2019г.

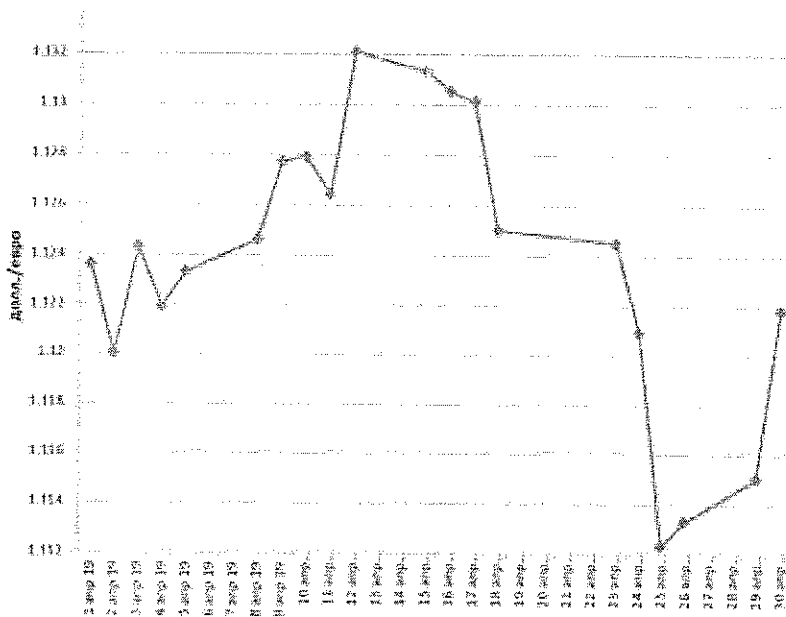


Средний курс рубля к евро в апреле сложился на уровне 72,61 руб./евро (укрепление на 1,6% по отношению к мартовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,20 руб. против 72,72 руб. на конец марта. Реальный курс рубля к евро в апреле повысился на 1,4% по сравнению с мартом и на 6,6% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с мартом составило 1,4%, а по сравнению с декабрем – 5,3%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в апреле составил 1,123 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с мартом сложилось в размере 0,6%. Внутримесячная динамика курса не имела выраженного тренда; его максимальное значение (1,132 долл.) было достигнуто 12 апреля на фоне выхода позитивной статистики по промышленному производству в Еврозоне и негативной – по потребительским настроениям в США; минимальное (1,112 долл.) – 25 апреля после публикации данных об ухудшении индекса ожиданий бизнеса в Германии и росте спроса на инвестиционные товары в США. На конец апреля курс евро составил 1,122 долл. против 1,124 долл. на конец марта.

Рисунок 17. Динамика курса евро к доллару в апреле 2019г.

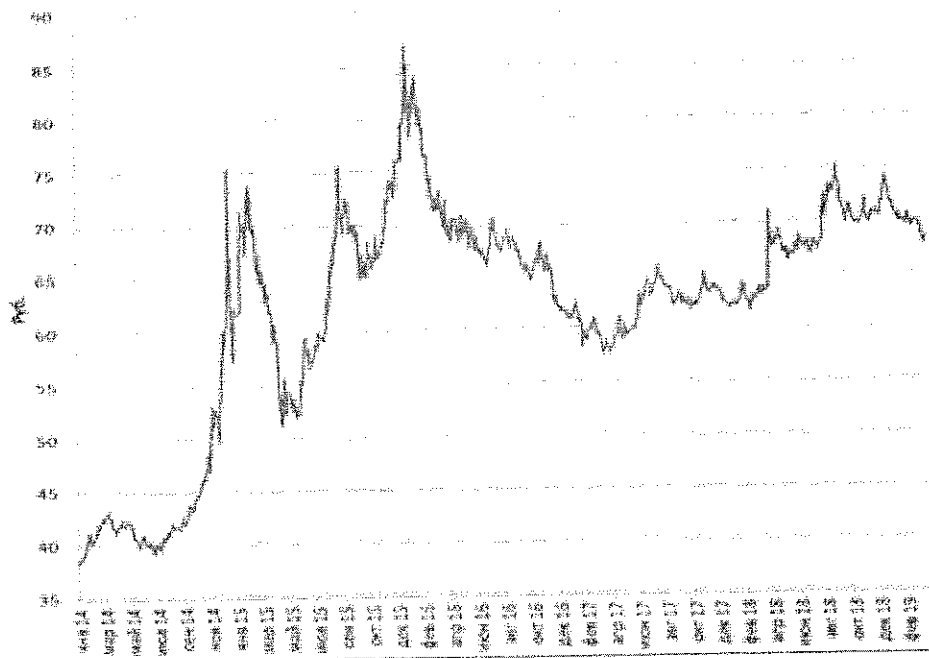


В краткосрочной перспективе, понижающее давление на курс евро будет оказывать сохраняющийся отрицательный дифференциал экономического роста с США, а также увеличение политической неопределенности на фоне выборов в Европарламент. Интенсификация торговой войны Китая и США может привести к дополнительному ослаблению евро с учетом открытости европейской экономики и ее роли в глобальных производственных цепочках. Вместе с тем, поддержку европейской валюте окажет решение администрации Д. Трампа приостановить рассмотрение возможных мер по повышению пошлин на европейские автомобили и автозапчасти.

Внутренний валютный рынок

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в апреле несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 68,21 руб., что на 74 коп. меньше, чем в марте. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 68,07 руб.

Рисунок 18. Динамика стоимости бивалютной корзины



В апреле 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 апрель 2019 г. составил 5,21 млрд. долл. против 5,18 млрд. долл. в марте. До 13 мая проводились операции в объеме 11,6 млрд. руб. за рабочий день; в период с 14 мая по 6 июня покупка составит 16,7 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в паре рубль-доллар в апреле сократилась по сравнению с мартом на 6%, в паре рубль-евро – выросла на 16%; волатильность стоимости бивалютной корзины увеличилась на 4%. Значение среднесуточного оборота биржевых торгов долларами снизилось в апреле на 18,3% по сравнению с мартом, до 3,02 млрд. долл.; торгов евро – на 15,2%, до 0,68 млрд. евро.¹⁰

Выводы:

- В апреле 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,1% (1,2% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,2% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.
- По предварительным данным Росстата, прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой

¹⁰ Источник: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_11.pdf?PHPSESSID=5b311ddf0728cfc3aa6f4a9780d96a2d

внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС.

- 26 апреля 2019 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,75% годовых.
- Ставки по кредитам сроком до 1 года, предоставленным физическим лицам, в январе-марте заметно снизились по сравнению с четвертым кварталом прошлого года (до 15,5% против 17,9%). При этом ставки по более длинным кредитам (на долю которых приходится порядка 95% кредитов), по данным Банка России, напротив, повысились в последние месяцы – до 13,2%.
- Средний курс рубля к доллару в апреле сложился на уровне 64,62 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с мартом составило 0,8%.

4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли 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.

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

4.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА¹¹

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield представили итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2018 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2019 году.

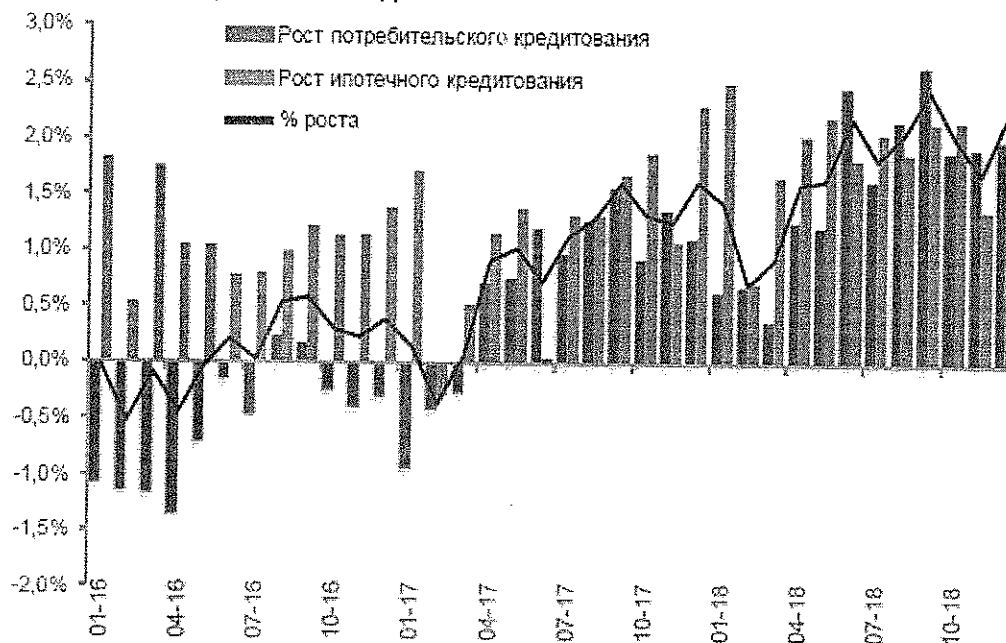
2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн. кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Рисунок 20. Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым

¹¹ <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Рисунок 21. Текущая задолженность (млрд. рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд. евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд. евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн. кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

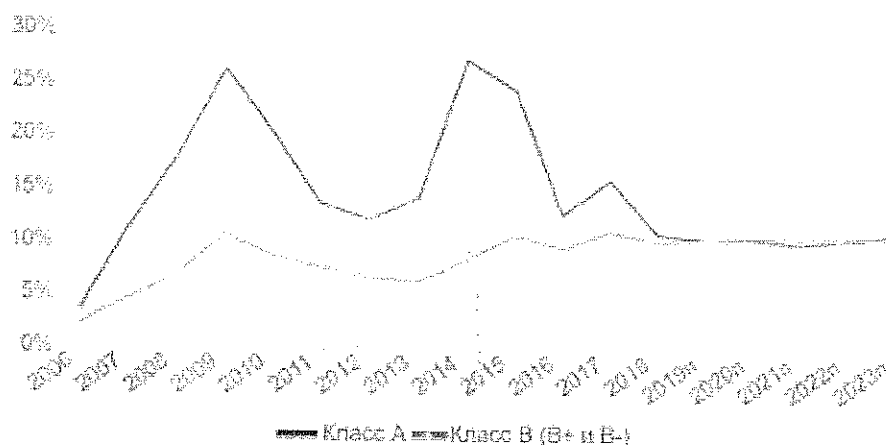
Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект

класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

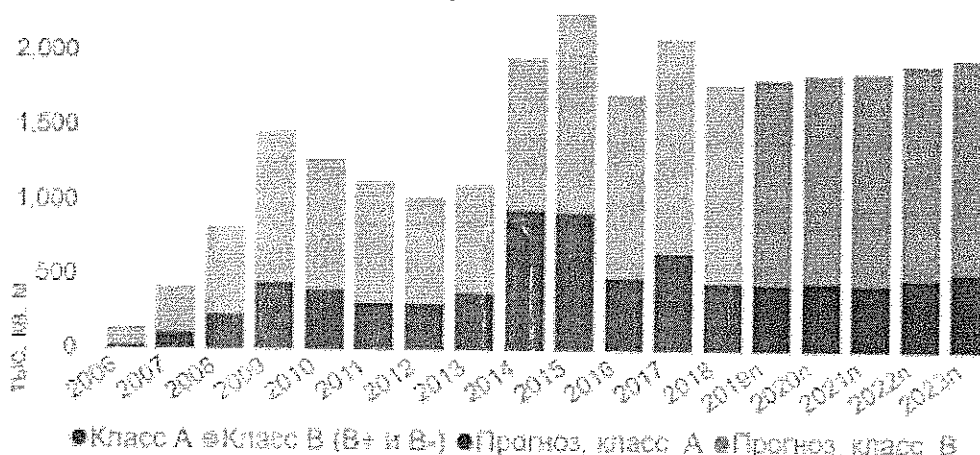
В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

Рисунок 22. Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

Рисунок 23. Свободные помещения по классу офиса



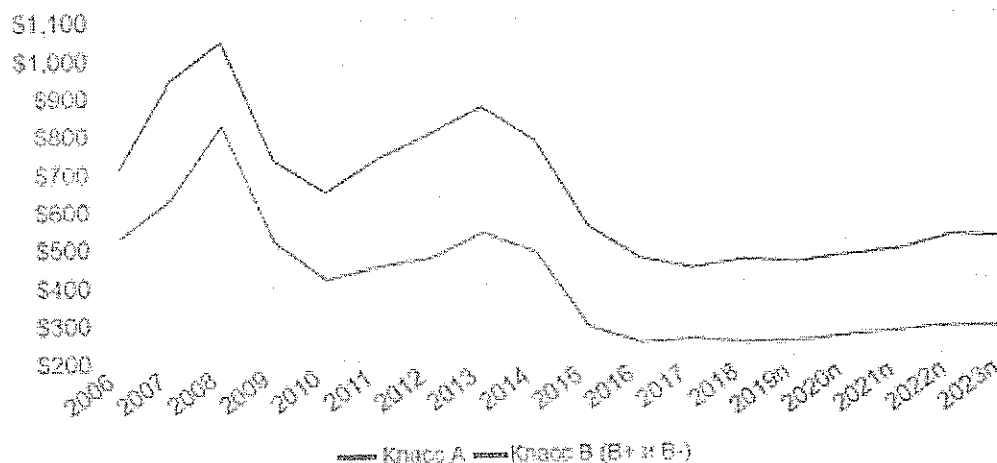
В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Рисунок 24. Рублевые vs долларовые договоры

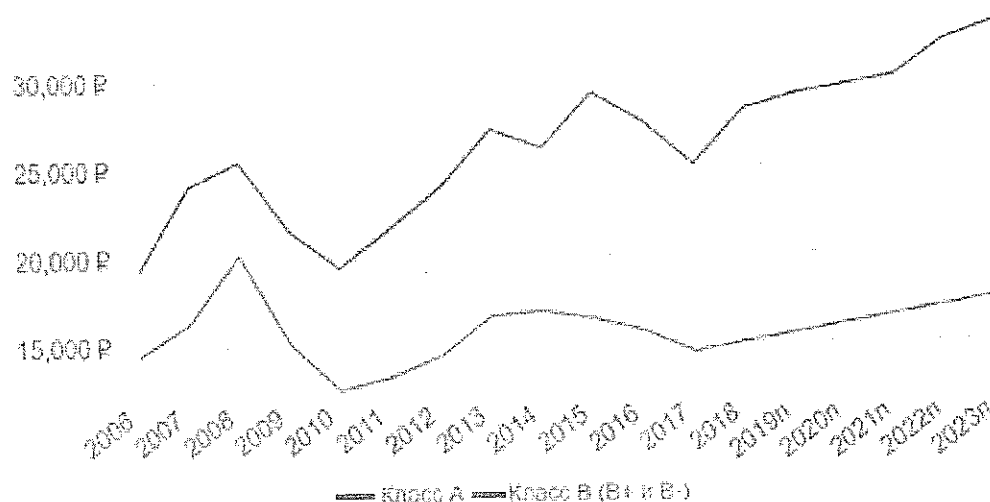
Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

Рисунок 25. Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении



Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Рисунок 26. Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых

объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансии.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынка.

Рисунок 27. Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России



В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом, увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

Рисунок 28. Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)

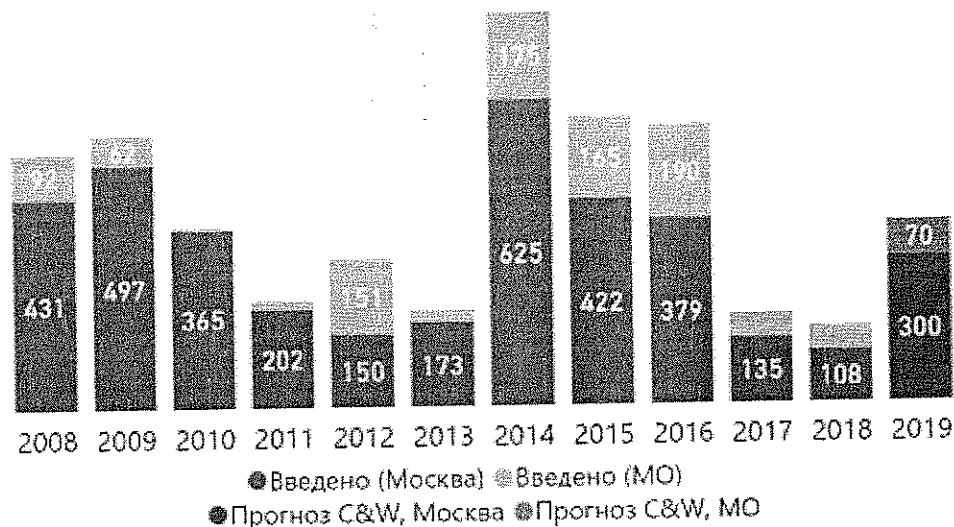


Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пределами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

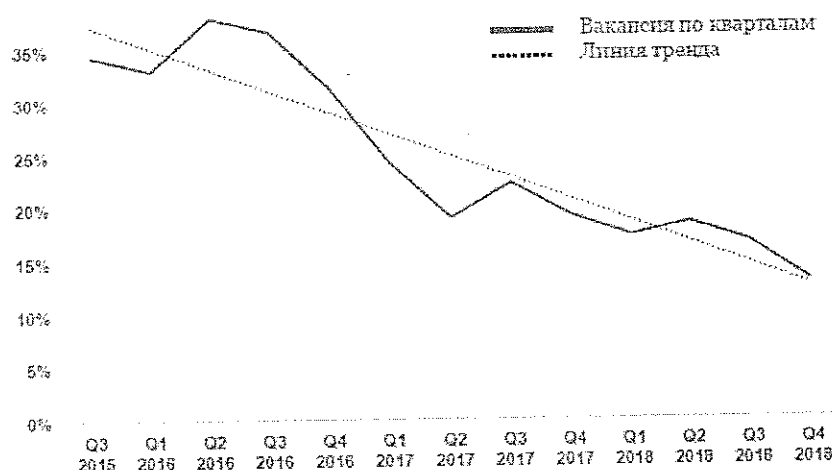
В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

Рисунок 29. Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тыс.кв.м)



Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

Рисунок 30. Вакансия по торговым объектам, открытым в 2015-2018 годах



Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками

общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Раута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

Рисунок 31. Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

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

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

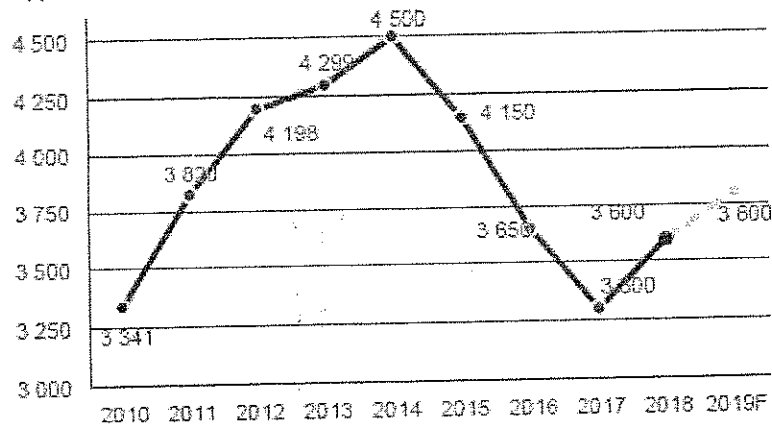
Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной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

Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу

в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Рисунок 32. Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн. кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн. кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

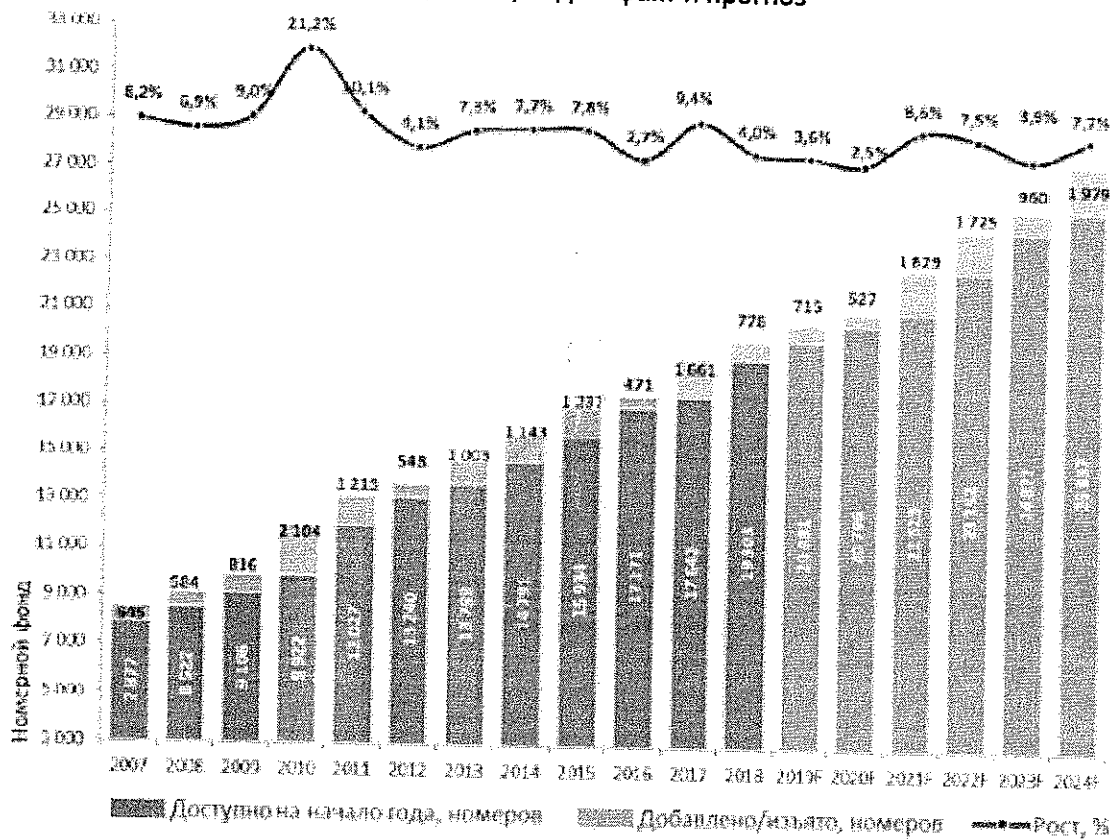
Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

Гостиничная недвижимость

На столичном гостиничном рынке чистый прирост предложения современного качества за 2018 год составил 778 новых номеров. Помимо этого, открылись 776 номеров в гостиницах при трех московских аэропортах (Домодедово, Шереметьево и Внуково). Операционные итоги 2018 года можно признать выдающимися (прирост средней цены на номер для рынка в целом – 38,4%, а увеличение показателя доходности на номер – 46,1%), однако к концу года «эффект ЧМ-2018» оказался практически исчерпанным. Следующий «скачок» в приросте предложения ожидается не ранее 2021 года. Объемы нового предложения в гостиничном сегменте в течение 2019-2020 годов останутся невысокими.

Рисунок 33. Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



После 9,4-процентного роста рынка в 2017 году (1661 номер) новое предложение 2018 года увеличило рынок всего на 4%, при этом основные открытия (Radisson Blu Olympiysky и Pentahotel) произошли фактически «под занавес» года, в четвертом квартале. Отсутствие радикальных изменений в экономике заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более и более поздние сроки, в результате чего ожидаемые средние темпы роста предложения между 2019-2024 годами составят всего 5.6% в год.

Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества в 2018 году достиг 76,6%, на 4,0 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда – гостиницы сегментов «Среднеценового» и «Выше среднего», зафиксировавшие загрузку в 80,4% в обоих случаях. Минимальный прирост в загрузке отмечен в Высоком ценовом сегменте, где изменение составило всего 1 п.п.

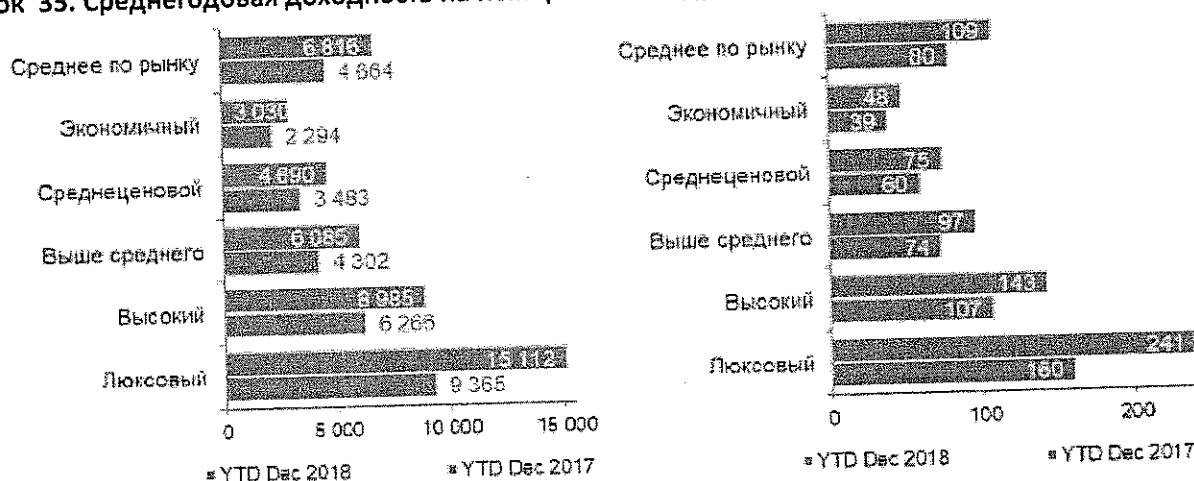
Рисунок 34. Среднегодовая загрузка и среднегодовой ADR в 2018 году (по сегментам)



Ввиду «эффекта Чемпионата», под знаком которого прошел весь 2018 год, цены размещения за 2018 выросли во всех сегментах без исключения, в среднем на 38,4% (с 6428 руб. в 2017 году до 8898 руб. за тот же период в 2018), при этом максимальную прибавку обеспечили себе гостиницы Люксового сегмента (+55,0%, до 21 645 руб.). Результатом успешного использования московскими гостиницами значительного всплеска спроса на размещение в период проведения ЧМ-2018 и вокруг него стали отличные показатели

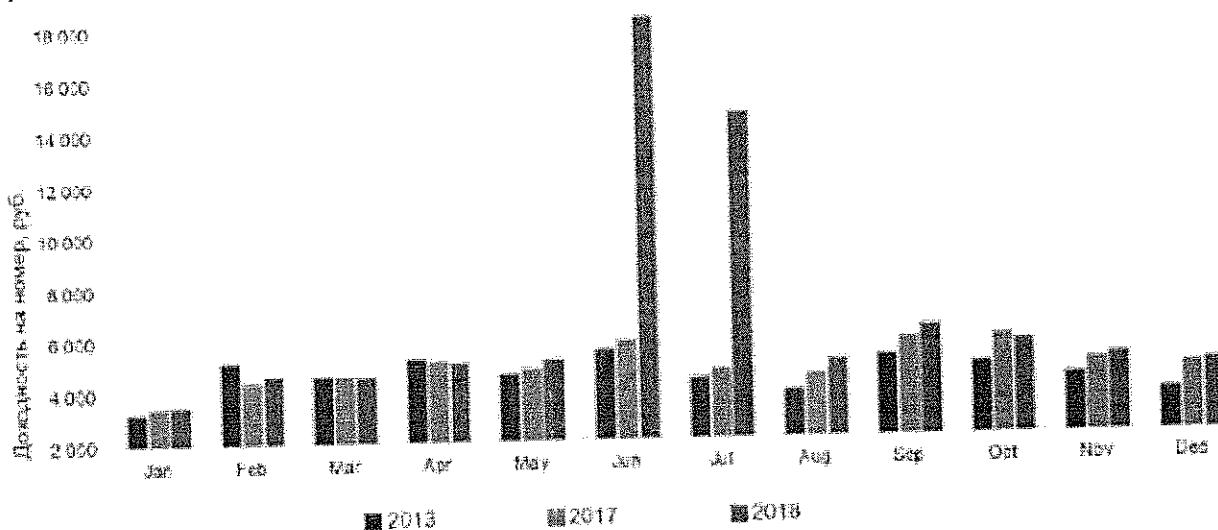
прироста доходности на номер, который увеличили все категории отелей без исключения, как в рублях, так и в долларах США.

Рисунок 35. Среднегодовая доходность на номер в 2018 году по сегментам (руб. USD)



Ожидаемого во второй половине 2018 года увеличения турпотока за счет использования зарубежными туристами оформленного «паспорта болельщика» не произошло. Более того, обсуждаемые правительством РФ сразу после завершения ЧМ-2018 реформы визового режима, способные, по оценкам специалистов, увеличить количество посетителей для традиционных «туристских столиц» страны – Москвы и Санкт-Петербурга – на 10-20% в год, также пока не получили дальнейшего развития.

Рисунок 36. Помесячная доходность на номер (руб.)



В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.

4.4. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

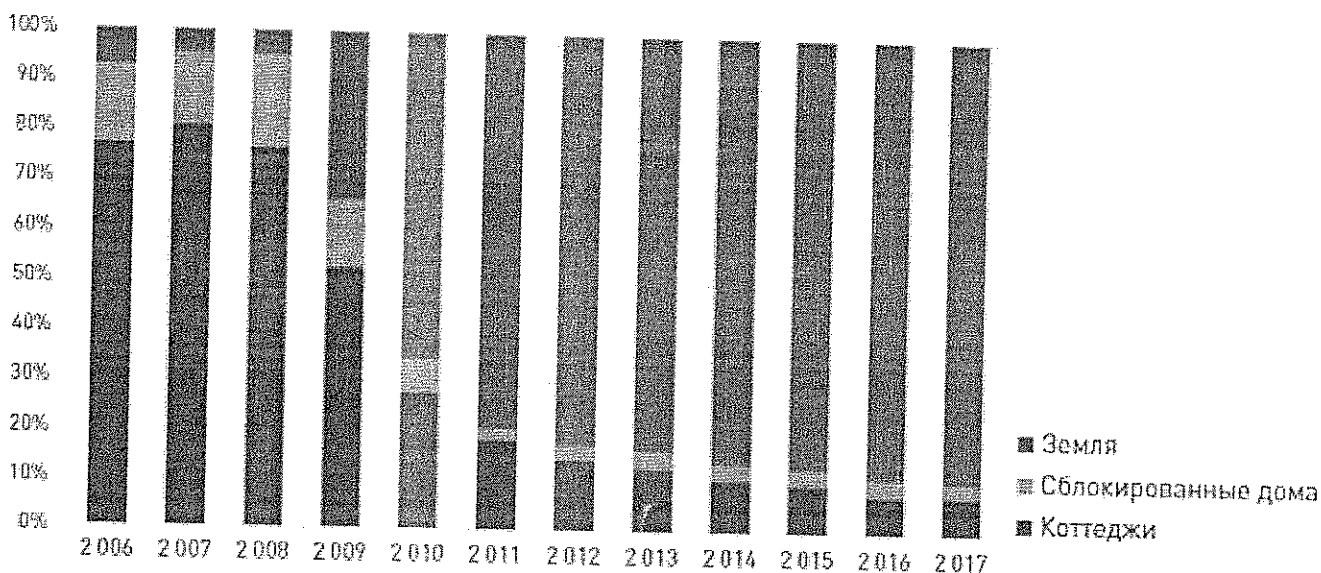
Земельный рынок Екатеринбурга – это в основном участки 89 % в объеме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % – на долю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

Рисунок 37. Структура поселков в пригороде Екатеринбурга



Источник: Уральская палата недвижимости

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

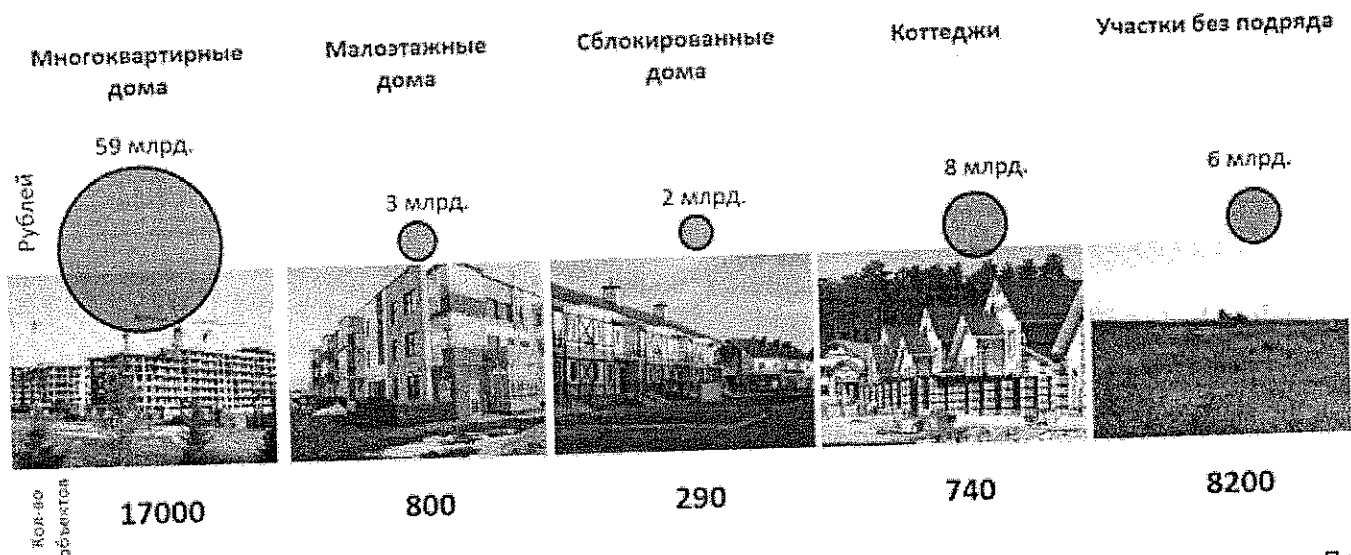
Такая трансформация рынка кардинальным образом изменила как предложение, так и состав покупателей загородной недвижимости. С одной стороны, это изменение началось как движение в сторону массового покупателя (невысокий первоначальный платеж и неограниченный срок строительства дома). С другой, этот процесс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

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

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

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

Рисунок 38. Соотношение объема предложений. ЗУ г.Екатеринбурга на разных рынках 2017 г.



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

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

На фоне активизации рынка городского жилья загородный сегмент продолжает стагнировать, причем пример Екатеринбурга не уникален и показателен для многих крупных мегаполисов средней полосы. Мы не видим достаточных оснований для заметного восстановления спроса в 2018 г. и исходим из того, что рынок будет развиваться без заметных изменений. Стагнация рынка не исключает, что отдельные проекты, которые сохраняют высокую строительную динамику, смогут аккумулировать оставшийся спрос. На заметное оживление рынка можно рассчитывать не ранее чем через три-пять лет.¹² По данным сайта Росриэлт за ноябрь в среднем за сотку земельного участка составила 199 294 руб., при этом в течение года цены на земельные участки.¹³

4.5. НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

За последний год количество объявлений о продаже земельных участков в Свердловской области выросло на 15% (2043 объекта), а в Екатеринбурге на 5,6% (524 объекта). Лидерами по числу объявлений стали Белоярский и Сысертский районы. При этом окрестности сел Кашино и Кадниково часто называют «Уральской Ривьерой, видимо потому, что там проживают самые состоятельные екатеринбуржцы.

Одновременно с ростом предложения отмечается и рост цен на землю под Екатеринбургом. Стоимость сотки за год выросла в среднем на 22% и достигла уровня в 52,6 тысяч рублей. В самом городе она сейчас стоит 86 тысяч рублей в среднем. По мнению некоторых экспертов цены растут в связи с увеличением числа дорогих предложений. Кстати, дорожает не только земля, но и коттеджи в престижных районах региона. Их стоимость выросла примерно на 30%. На этом фоне роста спроса не наблюдается, поэтому есть смысл торговаться и получить скидку.

Вторичные квартиры в Екатеринбурге также становятся все дороже. Рост цен медленный, но неуклонный. По данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, средняя цена выросла на 0,4% за месяц и составила 72 117 рублей за квадратный метр. За данный период количество предлагаемых к

¹² <http://ekb.dk.ru/news/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-ekaterinburga-degradiroval-kak-i-pochemu-mnenie-237099347>

¹³ <https://rosrealty.ru/ekaterinburg/cena>

продаже квартир увеличилось на 4,2% (8,49 тысяч объектов), а комнат на 0,4% (1,48 тысяч). В тоже время срок экспозиции вырос до 4,5 месяцев в среднем. Аппетиты собственников жилья растут в отличие от спроса.

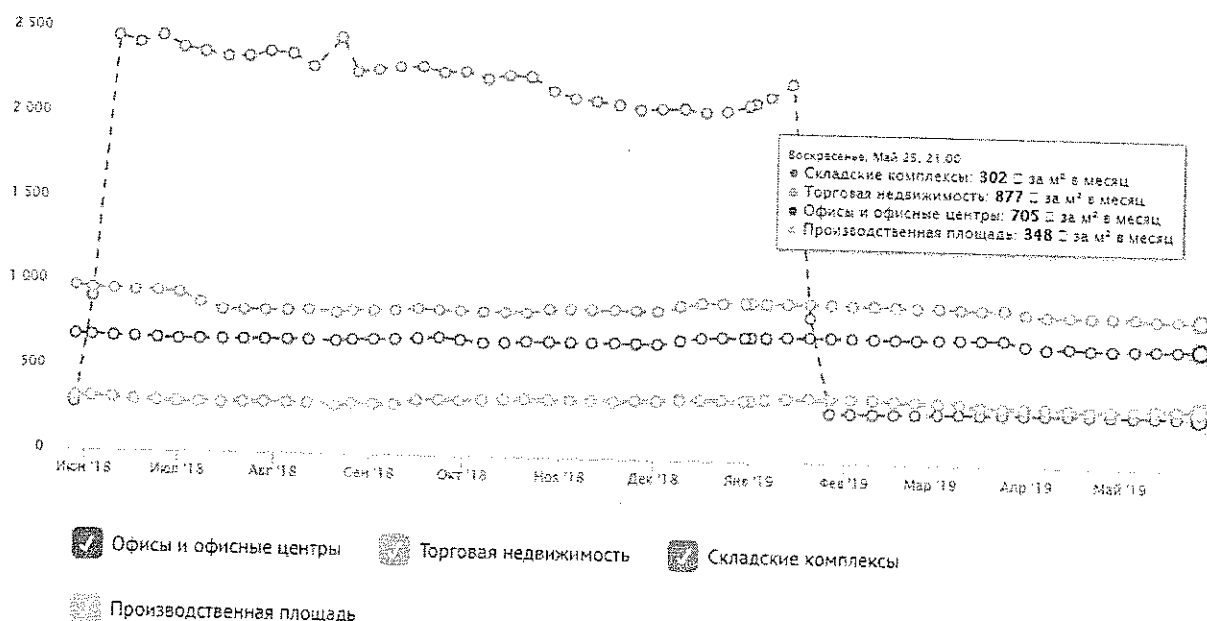
В настоящее время за метр в центре города придется заплатить 102 737 рублей (плюс 0,8% за месяц). В квартирах, приближенных к центру он стоит 76 851 рубль, при этом его стоимость за последний месяц практически не изменилась. Объекты на окраинах города стали дешевле, но всего на 0,7% в среднем. Здесь метр предлагается по цене в 50 959 рублей.

Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры стали дороже на 0,3%. Сейчас метр в них стоит 77 327 руб., 70 862 руб. и 70 351 руб. соответственно. Многокомнатные квартиры предлагают за 74 115 рублей (рост на 0,4%). Если сравнивать стоимость многокомнатных квартир с прошлым годом, то по данным аналитиков их владельцы за время экспонирования снижали цены в среднем на 15%.

Растут цены предложения и на жилье в новостройках.

Все вышеизложенное позволяет говорить о том, что реальная стоимость всех объектов ниже предлагаемой. Оснований для роста спроса пока нет. Реальные доходы потенциальных покупателей не растут, ставки по ипотечным кредитам высокие, а условия получения кредита достаточно жесткие. Рынок по-прежнему является рынком покупателя, а не продавца. Это значит, что пока именно покупатель может диктовать свои условия. Сейчас значительно проще купить недвижимость, а не продать ее.¹⁴

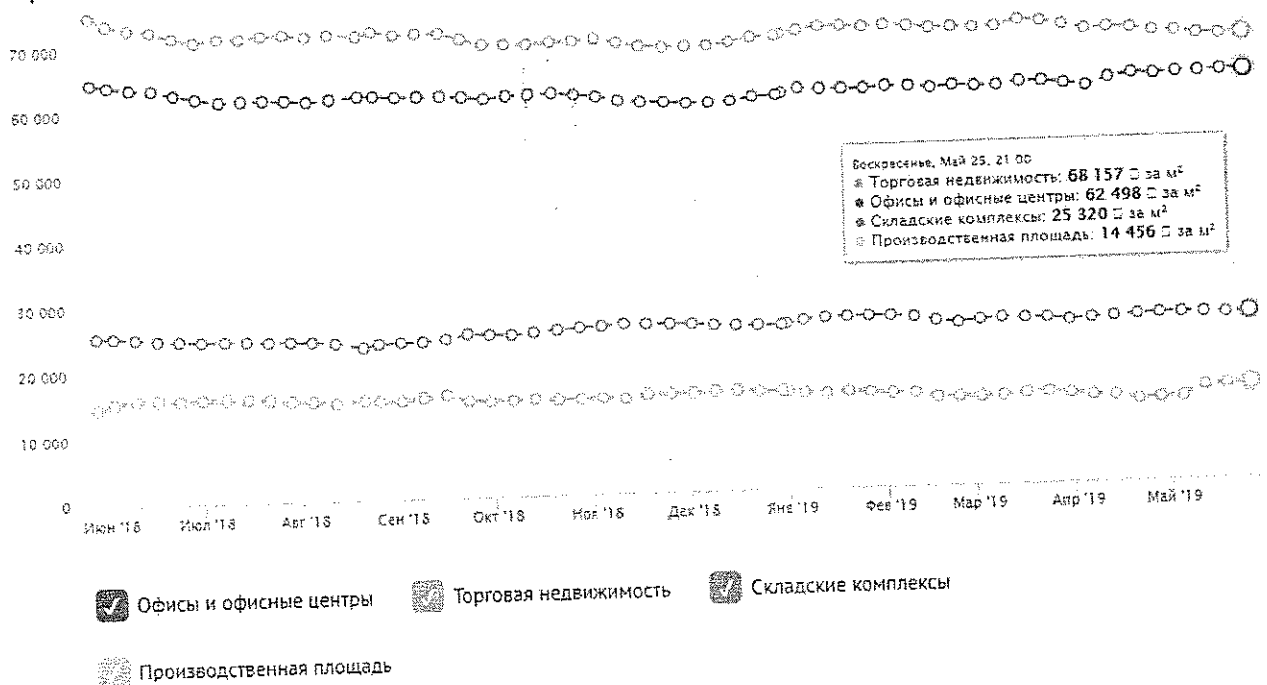
Таблица 39. Аналитика арендной ставки на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник: Аналитическое агентство Бибосс

14 Источник: <http://anr96.ru/news/read/5ceb8760541cc/>

Таблица 40. Аналитика цен продажи на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник: Аналитическое агентство Бибосс

Таблица 41. Цена предложения и арендные ставки коммерческой недвижимости в крупнейших городах Урала на 05.06.2019¹⁵

Город	Средняя цена		Центр		Районы, приближенные к центру		Окраины	
	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.	Цена предложения, тыс. руб. за кв. м.	Арендная ставка, руб. за кв. м./мес.
Торговая недвижимость								
Екатеринбург г.	107,0	1 517	65 - 256	700 - 8 000	100 - 180	690 - 4 600	30 - 100	600 - 3 000
Челябинск	77,5	1 934	25 - 150	1 000 - 7 000	50 - 95	800 - 3 000	50 - 65	300 - 3 500
Тюмень	57,0	970	70 - 75	1 200 - 1 300	55,0	800 - 850	40 - 45	700
Пермь	48,7	867	25 - 160	450 - 3 000	20-60	350 - 3 000	13 - 50	350 - 2 000
Офисная недвижимость								
Екатеринбург г.	70,2	950	60 - 160	690 - 4 000	33 - 121	550 - 1 600	22 - 90	250 - 800
Челябинск	55,8	600	70 - 150	400 - 1 800	60-70	400 - 800	50 - 65	280 - 450
Тюмень	48,0	775	60	1 000 - 1 100	45 - 50	700 - 800	40 - 45	500 - 550
Пермь	41,8	497	25 - 120	300 - 2 000	20 - 55	230 - 1 000	13 - 48	150 - 550
Склады								
Екатеринбург г.	26	250	31-70	250 - 600	10 - 40	100 - 400	2,6 - 30	70 - 300
Тюмень	22	225	-	-	-	-	18 - 25	100 - 350
Пермь	13	243	8 - 25	80 - 450	6 - 20	60 - 300	5 - 10	15 - 200
Челябинск	12	127	9 - 16	130 - 150	9 - 14	120 - 140	8 - 13	100 - 120

¹⁵ http://expert.ru/ratings/table_288838/

Цены на недвижимость в Екатеринбурге на май 2019г.

В обзор включена стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка. Были, проанализировали цены в Екатеринбурге на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по нашей собственной методике Росриэлта. В расчете учтены цены из объявлений, размещенных на Росриэлте пользователями в последние 3 месяца. Для оценки достоверности отмечены количество объявлений, участвующих в расчете: чем их больше, тем выше достоверность данных.¹⁶

Таблица 42. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в мае 2019г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	74 999 руб. за м ²	+0.31%	+0.17%	+6.64%	180
- Вторичка	73 215 руб. за м ²	+0.94%	-0.08%	+6.28%	142
- Новостройки	97 724 руб. за м ²	+9.35%	+1.16%	+27.92%	21
Дома	6 934 607 руб.	-0.79%	+4.93%	-14.09%	56
Земля	113 657 руб. за сотку	-8.01%	-8.31%	-19.59%	29
Офисы	61 365 руб. за м ²	-7.18%	+1.27%	-4.6%	23
Торговые площади	79 575 руб. за м ²	+11.23%	+0.5%	+2.71%	19
Аренда					
1 комнатные квартиры	12 462 руб. в месяц	-2.79%	+0.27%	+8.95%	1086
2 комнатные квартиры	22 497 руб. в месяц	+9.25%	+22.55%	+16.35%	560
Офисы	7 438 руб. за м ² в год	+0.5%	-1.78%	-9.56%	69
Торговые площади	9 618 руб. за м ² в год	-6.31%	+4.33%	+2.03%	19

Источник информации: сайт rosrealt.ru

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в мае 2019 года

Оценщиком были исследованы объекты по продаже зданий торгово-офисного и свободного назначения в Кировском районе г.Екатеринбурга, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к продаже на открытом рынке по состоянию на май 2019 год. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 43. Анализ цены предложений по продаже

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
1	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	https://kn.e1.ru/view/38542901/	1 127	35 000 000	31 070
2	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	https://kn.e1.ru/view/42249832/	1 335	48 000 000	35 955

¹⁶<https://rosrealt.ru/ekaterinburg/cena>

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м.	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Гагарина, д. 30а	https://kn.e1.ru/view/41986902/	2 835	155 925 000	55 000
4	Екатеринбург, Кировский район, ул. Краснодарская, д. 34	https://kn.e1.ru/view/40290961/	388,0	5 600 000	14 433
5	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40	https://kn.e1.ru/view/40291071/	1 150	28 800 000	25 043
6	Екатеринбург, Кировский район, ул. Отдыха, д. 53, Шарташ	https://kn.e1.ru/view/41857572/	1 180	54 000 000	45 763
7	Екатеринбург, Кировский район, ул. Кислородная, д. 8х, Центр	https://kn.e1.ru/view/42148712/	897,0	25 800 000	28 763
8	Екатеринбург, Кировский район, ул. Бережная, д. 21, Калиновский	https://kn.e1.ru/view/42706772/	240	8 755 000	36 479
9	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 16а, Пионерский	https://kn.e1.ru/view/42563122/	126	1 500 000	11 905
10	Екатеринбург, Кировский район, ул. Мурзинская, д. 27а, Калиновский	https://kn.e1.ru/view/42537042/	757	26 000 000	34 351
11	Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, д. 80, Центр	https://kn.e1.ru/view/42484312/	470	9 100 000	19 362
Нижняя граница					11 905
Верхняя граница					55 000
Среднее значение					30 738

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения, расположенных в отдельно стоящих зданиях г. Екатеринбург Кировского района, варьируется от 11 905 до 55 000 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 30 738 руб./кв. м. Далее в расчетах будет использована часть подобранных оферт, как наиболее сопоставимая по своим основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ арендных ставок на нежилые помещения в Екатеринбурге в мае 2019 года

Для определения арендной ставки за 1 кв.м в месяц оценщиком были исследованы арендные ставки на торгово-офисные помещения и помещения свободного назначения, расположенные в отдельно стоящих зданиях г.Екатеринбург Кировского района, аналогичные оцениваемому, информация о которых размещена на сайтах сети Интернет, предлагаемых к сдаче в аренду на открытом рынке по состоянию на май 2019 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 44. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.
1	Екатеринбург, Кировский район, ул. Сулимова, д. 4, Пионерский	https://kn.e1.ru/view/41384202/	600	330 000 550

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.	
2	Екатеринбург, Кировский район, ул. Отдыха, д. 53, Шарташ	https://kn.e1.ru/view/42500472/	1151	460 400	400
3	Екатеринбург, Кировский район, ул. Блюхера, д. 41, Пионерский	https://kn.e1.ru/view/41440802/	561	364 650	650
4	Екатеринбург, Кировский район, ул. Маяковского, д. 25а, Пионерский	https://kn.e1.ru/view/41639572/	1628	895 400	550
5	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31с, Пионерский	https://kn.e1.ru/view/40329341/	1335	534 000	400
6	Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, д. 76	https://kn.e1.ru/view/42612812/	685	342 500	500
7	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чекистов, д. 14	https://kn.e1.ru/view/42519122/	318	159 000	500
8	Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д. 1Б	https://kn.e1.ru/view/38805421/	600	140 000	233
9	Екатеринбург, Кировский район, ул. Комсомольская, д. 6Е	https://kn.e1.ru/view/40236211/	437	218 500	500
10	Екатеринбург, Кировский район, ул. Ленина Проспект, д. 62/3	https://kn.e1.ru/view/41443472/	388	230 000	593
11	Екатеринбург, Кировский район, ул. Библиотечная, д. 43	https://kn.e1.ru/view/41674502/	418,9	293 230	700
12	Екатеринбург, Кировский район, ул. Уральская, д. 75	https://kn.e1.ru/view/42390032/	273	313 950	1150
Нижняя граница					233
Верхняя граница					1150
Среднее значение					561

Анализ рынка показывает, что арендная ставка на сдаваемые помещения торгово-офисного и свободного назначения, сопоставимые с объектом оценки по местоположению находится в диапазоне от 233 руб./кв. м до 1150 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 561 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 45. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Екатеринбурге (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Екатеринбурга демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса

Показатели	Характеристика показателя
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения и аренды в Кировском районе г.Екатеринбург отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в мае 2019 года, руб./кв.м и руб./кв.м в месяц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в мае 2019 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 233 руб./кв. м до 1 150 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в мае 2019 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 11 905 до 55 000 руб./кв. м

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

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

Условия рынка (скидки к ценам предложений).

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

оценщика недвижимости».

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

Таблица 46. Значения корректировки на торг

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

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

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

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

Для определения корректировки на передаваемые права было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 25 стр. 53). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки, для торговой недвижимости, расположенной в середине Екатеринбурга, составляет 1,109.

Таблица 47. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,108
1.2.		Торговое	5-10	1,092
1.3.		Офисное	до 2,5	1,111
1.4.		Офисное	5...7	1,092
1.5.		Офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,009
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,109

На основании данного исследования, соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки, для торговой недвижимости, расположенной в середине Екатеринбурга, составляет 1,109.

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

Таблица 48. Отношение цен офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

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

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

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

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

Таблица 49. Отношение цен офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по расположению относительно красной линии

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

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

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

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

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

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

Таблица 50. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – тип объекта

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

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

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

Материал стен.

На стоимость объектов недвижимого имущества влияет материал стен (кирпичные, стены из пенобетонных

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

Таблица 51. Значение корректировок для офисно-торговой недвижимости, усредненные по городам России элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

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

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

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

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

Таблица 52. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
	Масштаб							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,05	1,11	1,18	1,26	1,34	1,43	1,55
50-100	0,95	1,00	1,11	1,20	1,30	1,41	1,51	1,67
100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,27	1,37	1,48
250-500	0,76	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,18
1000-1500	0,68	0,71	0,76	0,82	0,84	1,00	1,07	1,11
1500-3000	0,63	0,66	0,70	0,76	0,80	0,87	1,00	1,04
>3000	0,57	0,58	0,71	0,76	0,84	0,90	0,97	1,00

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

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

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

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

Таблица 53. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок усредненные по городам России

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

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

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

Физическое состояние объекта.

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости выражается в снижении ее стоимости вследствие физического износа. Значение данного фактора определяется нами на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А., раздел 6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.7. «Элемент сравнения – физическое состояние», стр. 234, табл. 133.

Таблица 54. Значение корректировок на физическое состояние, усредненные по городам России

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

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

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

Состояние (уровень) отделки.

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

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

Таблица 55. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендопригодная площадь. Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта, по сути является конечным коэффициентом здания. Арендопригодная площадь зависит от многих факторов: размера входной группы, ширины лестниц, коридоров и т.д.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt¹⁷. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для торгово-

¹⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

развлекательных помещений, построенных после 1991 года на 01.04.2019 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,83-0,87, среднее значение – 0,85.

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

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

Таблица 56. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

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

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

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

Операционные расходы. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Данный фактор может быть учтен на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2018» (под редакцией Лейфера Л.А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 52, табл. 13.

Таблица 57. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов стр. 52, табл.13

Доля операционных расходов от потенциального валового дохода для сопоставимого объекту оценки сегмента недвижимости – высококлассная торговая недвижимость находится в рамках диапазона 18,3-20,6%. В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение указанного диапазона в размере 19,4%.

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

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре

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

Таблица 58. Значения корректировки на торг

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

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

Имущественные права на земельный участок (при расчете земельного участка). Анализ предложений по продажам земельных участков показал, что преимущественно на продажу выставляются земельные участки с правом собственности. Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Том 2, Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л. А., глава 8 «Передаваемые имущественные права», подраздел 8.1. «Элемент сравнения – передаваемые имущественные права» (стр. 72, табл. 12).

Данные исследование приведены в таблице ниже:

Таблица 59. Значение корректировок на передаваемые имущественные права, усредненные по городам России для земельных участков под офисно-торговую застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018, Том 2 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 72, табл. 12

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,84-0,86, среднее значение 0,85.

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку, передаваемых на правах краткосрочной аренде к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,75-0,78, среднее значение 0,77.

Таблица 60. 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.

Категория и вид разрешенного использования земельных участков

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

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка -рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым 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 61. Влияние фактора с различными видами разрешенного использования земельных участков в городах миллионниках

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог								
	под офисно-торговую застройку	под МЖС	под индустриальную застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,92	9,28	13,49	17,81
под МЖС	0,88	1,00	1,44	1,53	2,53	2,61	8,27	12,03	15,88
под индустриальную застройку	0,62	0,70	1,00	1,07	1,76	1,82	5,76	8,38	11,07
под объекты придорожного сервиса	0,58	0,65	0,94	1,00	1,65	1,70	5,41	7,86	10,38
под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	1,00	1,03	3,27	4,76	6,28
под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	1,00	3,18	4,62	6,10
под ЛПХ	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	1,00	1,45	1,92
СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,69	1,00	1,32
с/х назначения	0,03	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 62. 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

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 27 мая составила 72 226 руб. За четыре недели средняя цена «на вторичку» выросла на 0,1%. К концу мая стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 1,7% с начала 2019 года. К аналогичному периоду прошлого года рост составил 6,0%. Относительно пиковых показателей середины февраля 2015 года средний уровень цен все еще остается ниже - на 5,8%, но цены «на вторичке» продолжают увеличиваться, постепенно сокращая разрыв с рекордным уровнем цен в 2015 году.

За месяц число объектов на рынке увеличилось на 4,4% и достигло отметки 8,86 тыс. объектов. Выросло и количество пригородных объектов - на 9,4% (в реальном выражении 750 квартир). Количество комнат также увеличилось - на 0,3% за четыре недели (1,48 тыс. объектов). Сроки экспозиции объектов на рынке незначительно увеличились и составляют 4,5 месяца.

Среди различных территорий отмечаем противоречивую незначительную динамику. Объекты в Центре стали дешевле на 0,4%. Квадратный метр объектов в Центре стоит 101 782 руб. Квадратный метр в районах, приближенных к Центру, обойдется покупателю по 76 807 руб., - его цена несущественно снизилась на 0,1%. Квартиры второго пояса увеличились в цене (+0,3% за четыре недели). Стоимость объектов второго пояса составляет 66 321 руб./кв. м. в среднем. На территории третьего ценового пояса объекты покупают по 59 085 руб./кв. м. (+0,2%). Для объектов четвертого ценового пояса фиксируем отрицательную корректировку 1,6%, то есть средняя цена квадратного метра для квартир в отдаленных районах достигла отметки 50 794 руб./кв. м.

Таблица 63. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 27.05.2019, 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	72 226	0	0,4	-	-
Центр	101 782	0,3	0,8	62 032 (-0,5)	159 365 (-1,3)
1-й пояс	76 807	-0,1	0	55 047 (-0,3)	105 744 (-0,1)
2-й пояс	66 321	-0,1	-0,1	49 078 (+0,8)	89 291 (+0,7)
3-й пояс	59 085	-0,1	0,4	43 899 (+1,3)	77 639 (-1,7)
4-й пояс	50 794	-0,9	-1,5	32 040 (-3,1)	71 986 (+1,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					140 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 64. 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)	0,84	0,98	0,92

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-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 65. 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	1,0-0,3	>3	
объект	<0,1	1,00	1,09	1,16	1,25	1,29
оценки	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,88	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 66. 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			1
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
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://statirelt.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.

Наличие охранных зон ЛЭП

На земельных 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.¹⁸

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 территории¹⁹. 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 67. Реализация метода интервью

Наименование компании	Вид профессиональной деятельности	Интервьюируемый специалист	Типичная скидка на торг, %
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------	----------------------------

¹⁸Постановление 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.)

¹⁹Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

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.

4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

Таблица 68. Показатель ликвидности

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

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- назначение Объекта оценки;
- окружение и расположение;
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие рынка объектов оценки;
- наличие и количество потенциальных покупателей недвижимости;
- наличие открытой ценовой информации;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым объектом;

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

Таблица 69. Анализ ликвидности

Наименование фактора	Значение фактора
Назначение Объекта оценки	Развлекательный центр
Окружение и расположение	Нежилое здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – смешанная (жилые, административные здания). Объект оценки расположен на ул. Отдыха, в 10 минутах пешком до ул. Проезжая, которая характеризуется высоким автомобильным трафиком.
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации: водопровод скважина, канализация местная – выгребная, бетонная, электроснабжение стандартное, газоснабжение центральное
Наличие рынка объекта оценки	По информации представителей агентств г. Екатеринбурга рынок аренды/продажи офисных помещений в районе расположения Объекта оценки представлен большим количеством объектов.
Наличие и количество потенциальных покупателей объектов	По данным анализа рынка сегмент торгово-офисной недвижимости, продолжает сохранять запас прочности. Сохраняется спрос на высококачественные объекты недвижимости при ограниченном количестве предложений.
Наличие открытой ценовой информации	Достаточно

Наименование фактора	Значение фактора
Примерные сроки реализации	По данным представителей агентств недвижимости АН «Новосёл», тел. +7 (343) 384-04-04, АН «Рио-Люкс» тел. +7(343) 317-07-75, срок экспозиции торгово-офисных зданий, с учетом их площади, сопоставимых с оцениваемыми по основным техническим параметрам, в случае реализации составляет в среднем около 4 месяцев.

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

4.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;

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

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

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

2. жильё (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

- религиозные объекты.

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. 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 Объекта», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

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

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

Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного:

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

Потенциал местоположения

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

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

Можно предположить, что на свободном участке земли возможно строительство различных по назначению объектов, соответствующих требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01 -89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03, а также расположение на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-1 (согласно Генплану города «Общественно-деловая застройка») и разрешенный вид использования земельного участка – «Для эксплуатации досугово-развлекательными и игорными заведениями, боулингами, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользование компьютерной техники, на территории рассматриваемого земельного участка могут располагаться улучшения *торгово-развлекательного* назначения.

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

Анализ альтернативных вариантов застройки:

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

- Здание офисного назначения. Принимая во внимание, что участок расположен в живописном районе на берегу озера Шарташ и удален от деловой части города Оценщик полагает, что осуществление застройки участка офисным зданием будет являться экономически не целесообразным.

Максимальная эффективность

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

Таблица 70. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

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

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

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

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 71. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

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

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

- (a) оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства.
- (b) ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- (c) временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость доходного подхода и выбор метода оценки

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

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

5.3.2. Затратный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая

рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Применимость сравнительного подхода

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

Выводы:

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

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов производится после определения справедливой стоимости.

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

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

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

ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчёт справедливой (рыночной) стоимости методами затратного подхода

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

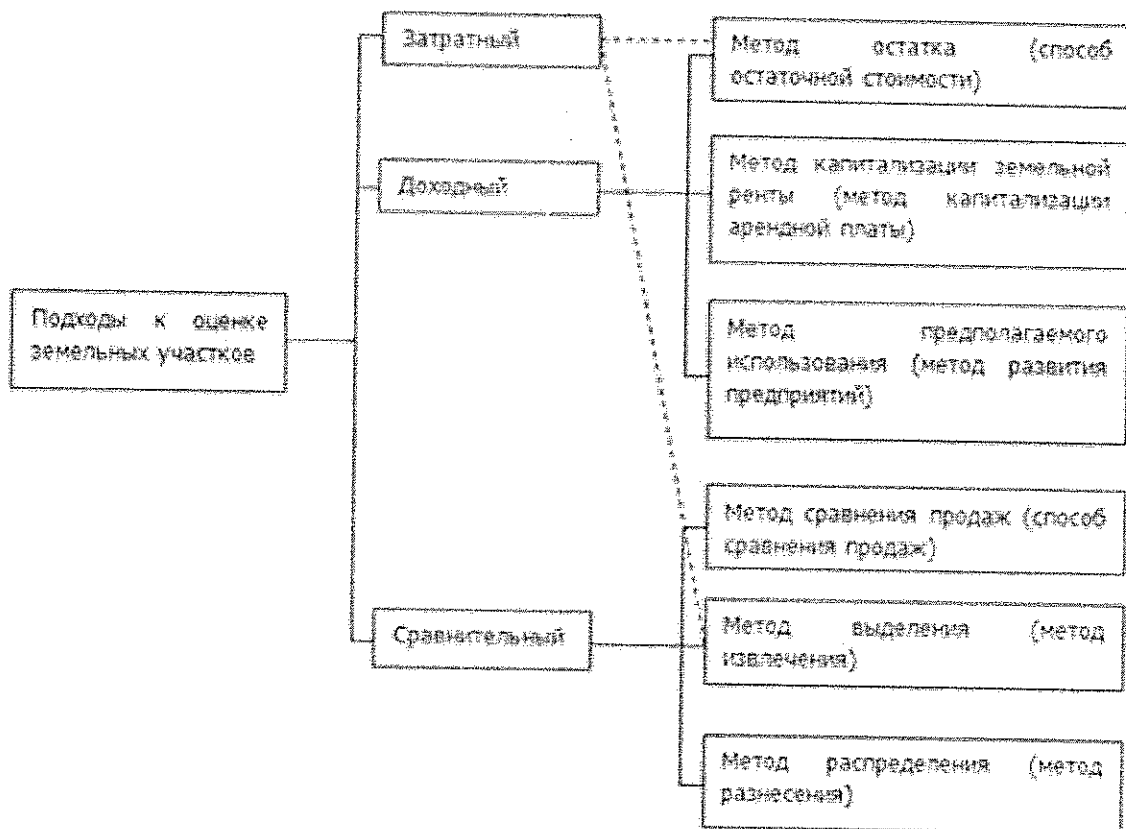
6.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

Рисунок 19. Методы оценки земельных участков



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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами);
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки).

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

Методология оценки стоимости земли

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

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

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

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

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

Таблица 72. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
	Метод остатка	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. 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	Метод не может быть использован, так как Оценщик не располагает информацией по строительным объемам объекта оценки.
	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод не может быть использован в связи с недостаточностью данных и с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчетов.
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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.

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:

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

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;

Π_1, \dots, Π_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 73. 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.

На оцениваемый земельный участок также как и на объект аналог №1 оформлены права краткосрочной аренды, корректировка для аналога №1 не вводится. На объекты аналоги №№ 2, 3, 4, 5 оформлены права долгосрочной аренды, корректировка составит -9%.

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

Таблица 74. Значения корректировки на торг

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

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

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

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	объект-аналог								
	под офисно-торговую застройку	под МЖС	под индустриальную застройку	под объекты придорожного сервиса	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
под офисно-торговую застройку	1,00	1,12	1,61	1,72	2,84	2,32	9,28	13,89	17,81
под МЖС	0,89	1,00	1,44	1,53	2,53	2,61	8,27	12,03	15,88
под индустриальную застройку	0,62	0,70	1,00	1,07	1,76	1,82	5,76	8,38	11,07
под объекты придорожного сервиса	0,58	0,65	0,94	1,00	1,65	1,70	5,41	7,86	10,38
под ИЖС	0,35	0,40	0,57	0,61	1,00	1,03	3,27	4,76	6,28
под объекты рекреации	0,34	0,38	0,55	0,59	0,97	1,00	3,18	4,62	6,10
под ЛПХ	0,11	0,12	0,17	0,18	0,31	0,31	1,00	1,45	1,92
СНТ, дачи	0,07	0,08	0,12	0,13	0,21	0,22	0,89	1,00	1,32
с/х назначения	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.

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 аналоги №2 и №5 расположены во 2-ом ценовом поясе, объекты аналоги №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 76. 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

Таблица 77. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 27.05.2019, 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	72 226	0	0,4	–	–
Центр	101 782	0,3	0,8	62 032 (–0,5)	159 365 (–1,3)
1-й пояс	76 807	–0,1	0	55 047 (–0,3)	105 744 (–0,1)
2-й пояс	66 321	–0,1	–0,1	49 078 (+0,8)	89 291 (+0,7)
3-й пояс	59 085	–0,1	0,4	43 899 (+1,3)	77 639 (–1,7)
4-й пояс	50 794	–0,9	–1,5	32 040 (–3,1)	71 986 (+1,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					140 дня

Для объекта аналога №1 понижающая корректировка составит $50\,794/59\,085 - 1 = -14,03\%$, для объектов аналогов №2 и №5 понижающая корректировка составит $50\,794/66\,321 - 1 = -23,41\%$, для объектов аналогов №3 и №4 понижающая корректировка составит $50\,794/76\,807 - 1 = -33,87\%$.

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 78. 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	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,09	1,16	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.

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 землеотводах 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 79. Влияние фактора «наличие коммуникаций» на стоимость земельных участков

	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			1
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
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://statirelt.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.

Таблица 80. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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_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						
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — ш. 56,7617 и д. 60,7384	г. 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	1 855	5 100	4 000	19 867	59 000
Права на земельный участок	Собственность	Химмаш (3 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	Заречный (1 пояс)	ВИЗ (1 пояс)	Академический (2 пояс)
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	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
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
		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.

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	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	0%	0%	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	4 043	4 043	5 175	5 460	4 122	2 912
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.	4 043	4 043	5 175	5 460	4 122	2 912
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.	4 043	4 043	5 175	5 460	4 122	2 912
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 558	4 554	4 805	3 628	2 563
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.
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 558	4 554	4 805	3 628	2 563
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		-14,03%	-23,41%	-33,87%	-33,87%	-23,41%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 059	3 487	3 178	2 399	1 963
Общая площадь, кв.м	3 203	1855	5100	4000	19867	59000
	0,32	0,19	0,51	0,40	1,99	5,90
Наличие строений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 059	3 487	3 178	2 399	1 963
Корректировка на площадь	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	0%	0%	0%	15%	19%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.		3 059	3 487	3 178	2 759	2 336
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.		4 176	4 588	4 055	3 520	3 380
Количество корректировок		3	4	4	5	5
Удельный вес объекта		0,214	0,202	0,202	0,190	0,190
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		895	929	821	671	644
Кoeffициент вариации	12,5%					
Скорректированная цена, за 1 кв. м, руб.	3 958					

Источник: Расчеты Оценщика

Как правило, для объектов недвижимости (земельных участков) величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 33%²⁰.

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

²⁰ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М.:1998 г. (стр. 157)

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая 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 12,50%, 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.²¹

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 территории²². 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 81. 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.

²¹Постановление 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.)

²²Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранный зона ЛЭП»

Таблица 82. 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 66:41:07 11072:0018	3 203	180	3 023	3 958	30%	2 771	11 965 034	498 780	12 463 814
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (округленно), руб.									12 464 000

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (земельный участок кадастровый номер 66:41:0711072:0018), на дату оценки 06.06.2019 года, по сравнительному подходу составляет округленно 12 464 000 (двенадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Продажа прав собственности на земельные участки НДС не облагается

6.2.2. Расчёт величины затрат на замещение улучшений земельного участка

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

Расчет стоимости замещения

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

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 106, январь 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

Пконстр – коэффициент, учитывающий корректировки 1-ой группы – различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

Кобъем – коэффициент, учитывающий различия в площади или объеме;

Крег-клим – регионально-климатический коэффициент Ко-Инвест, "Общественные здания" 2010 г., стр. 392, табл. 5.1.;

Ксейсм – коэффициент, учитывающий изменения стоимости строительства в зависимости от сейсмической обстановке в месте оценки;

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент представлен в справочнике «Индексы цен в строительстве». Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г. стр.470, раздел 4.1.;

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

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

Определение класса конструктивных систем.

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

Таблица 83. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

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

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Железобетон	Железобетон в безкаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Сооружения

С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона	КС-8
Монолитного железобетона	КС-9
Сборного железобетона	КС-10
Конструкционной стали	КС-11
Стальных труб	КС-12
Древесины	КС-13
Кабелей и проводов	КС-14
Благоустройства прилегающей территории (озеленение)	КС-15

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

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

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

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

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

Расчет прибыли предпринимателя

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

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

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

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

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по России за 2018-2021 гг., стр.100.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 84. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 06.06.2019 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Декабрь 2018 г.	119,813
И	1,128

Источник: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 106, январь 2019 г.

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

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

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

Таблица 85. Поправочный коэффициент на разницу между объемом и площадью

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

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

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

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

Аналог (Торгово-развлекательные центры от 1 до 3 этажей), код аналога ruO3.11.000.0037:

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

Расчет коэффициента сейсмичности

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

Таблица 86. Поправочный коэффициент на сейсмичность

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

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

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

Расчет регионально-климатического коэффициента

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

Расчет регионально-экономического коэффициента

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

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

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

Таблица 87. Расчет затрат на замещение

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
	Объект оценки	Торгово-развлекательные комплексы

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0)	
Местонахождение объекта	г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	-
Дата ввода в эксплуатацию	2 009	-
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	ECONOM	ECONOM
Строительный объем здания, куб.м	14 879	57 200
Материал стен/перегородок	Кирпичные/железобетонные	Кирпичные
Материал фундамента	Железобетонные блоки ленточный, железобетонные стаканы под колоннами	Бутобетонные, сборные железобетонные
Материал полов	Цементная стяжка	Стяжка
Кровля	Скатная, металлочерепица	-
Сборник		Ко-Инвест, "Общественные здания" 2016 г.
Код объекта аналога		ru03.11.000.0037
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./кв.м		6 718
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м общей площади здания		
на отличия в объемно - планировочных решениях:		
- на высоту этажа		-
- наличие подвала		-
- прочие отличия		-
на отличие в конструктивных решениях:		
- фундаментов		0
- стены		0
- перегородки		-178,76
- перекрытия		0
- кровли		0
- лестницы, балконы, лоджии		0
- окна, двери		0
- полы		-327,95
отделка		-527,57
прочие		
лифты		-364,62
отопление		0
водоснабжение и канализация		0
электроосвещение		0
прочие системы и специальное оборудование		0
Итого справочный показатель с учетом первой группы поправок, руб./кв.м		5 319
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различия в площади/объеме здания		1,22
- на сейсмичность		1
- индекс пересчета сметных цен		1,128

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0)	
- регионально-климатический коэффициент		1,09
регионально-экономический коэффициент		0,924
-коэффициент на НДС		1,2
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,663
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		8 848
Количество единиц измерения, куб.м		14 879
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		131 644 356
Коэффициент прибыли предпринимателя		1
Полные затраты на замещение с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя, руб.		131 644 356

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

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

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

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

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

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

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

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

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

Ниже приведена шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости.²³

Таблица 88. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

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

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

Таблица 89. Определение физического износа по конструктивным элементам (экспертно согласно таблице шкала экспертных оценок для определения величины физического износа)

Конструктивные элементы	Удел. вес по табл.	Ценост. коэф.	Удел. Вес с ЦК	%изн элем.	%износа элем. К строен.
Фундаменты, подземная часть	13,09%	1,0	13,09	25%	3,27%
Каркас	3,05%	1,0	3,05	25%	0,76%
Стены наружные, возможна отделка	9,72%	1,0	9,72	30%	2,92%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,66%	0,0	-		0,00%
Перекрытия и покрытие	8,26%	1,0	8,26	25%	2,07%
Кровли	6,43%	1,0	6,43	30%	1,93%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0,0	-		0,00%
Проёмы	1,40%	1,0	1,40	30%	0,42%
Полы	4,88%	0,0	-		0,00%
Внутренняя отделка	7,85%	0,0	-		0,00%
Прочие конструкции	4,32%	1,0	4,32	30%	1,30%
Особостроительные работы, лифты	5,43%	0,0	-		0,00%
Отопление, вентиляция, кондиционирование	10,67%	0,5	5,34	35%	1,87%
Водоснабжение и канализация	1,72%	0,5	0,86	30%	0,26%
Электроснабжение и освещение	16,42%	0,5	8,21	30%	2,46%
Слаботочные системы	0,31%	1,0	0,31	30%	0,09%
Прочие системы и спец. оборудование	3,35%	1,0	3,35	30%	1,01%
Итого:	100%		64,34		18,35%
Физический износ					28,52%

Источник: Расчеты Оценщика

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Величина функционального

²³ Использовалась информация по материалам сайта – <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

устаревания принимается равной 0, т.к. при создании объекта использовались материалы, соответствующие современным требованиям и объемно-планировочное решение здания, соответствует предполагаемому использованию.

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

Средневзвешенная стоимость реализации объекта (Ср.) была определена в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости (см. раздел анализ рынка коммерческой недвижимости). В результате анализа рынка торговой недвижимости Кировского района г. Екатеринбурга, было определено среднее значение удельной стоимости объектов торгового назначения, которое согласно таблице № 43, составило 30 738 руб./кв.м с учетом НДС.

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

Таблица 90. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение, руб., с НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа, руб. с НДС
г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	2009	131 644 356	28,52%	94 101 620

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила **94 101 620 руб.** с учетом НДС, стоимость права аренды земельного участка составила **12 464 000 руб.** с учетом НДС. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: 94 101 620 + 12 464 000 = **106 565 620 руб.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 3 271,20 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: (106 565 620 / 3 271,20) = 32 577 руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

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

Где **И_{вн.}** – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица № 24) + скидка на торг (-8,5%), рассчитанная в сравнительном подходе: $30\,738 \times (1 - 8,5\%) = 28\,126$ руб./кв.м);

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 28\,126 / 32\,577) \times 100\% = 13,66\%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

$$33_{\text{сси}} = 33_{\text{бси}} \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функ}}) \times (1 - U_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$33_{\text{сси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка с учётом совокупного износа;

$33_{\text{бси}}$ – затрат на замещение улучшений земельного участка без учёта совокупного износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

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

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

Таблица 91. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение с НДС, руб.	Износ физический ипотоговый	Износ флуици,	Износ внешний,	Износ совокупный,	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу с НДС без учета з/у, руб.	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу с НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета НДС, руб.
г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	2009	131 644 356	28,52%	0%	13,66%	38%	81 243 732	12 464 000	93 707 732	78 089 777

6.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами сравнительного подхода

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

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

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

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


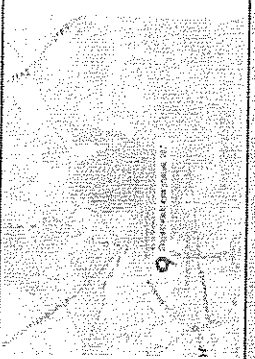
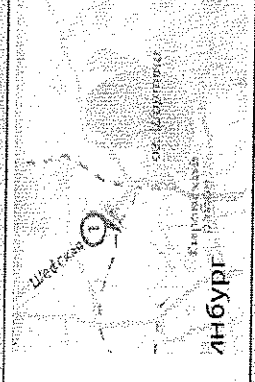
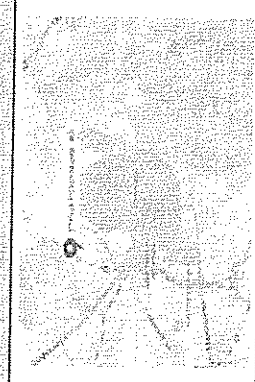
Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

Таблица 92. Объекты-аналоги²⁴

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Заказчик	https://kn.e1.ru/view/38542901/	https://kn.e1.ru/view/42249832/	https://kn.e1.ru/view/40291071/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Местоположение на карте				
Общая площадь, кв.м	3 235,40	1 127,0	1 335	1 150
Площадь земельного участка, кв. м	3 203	839	2 000	1 603
Имущественное право на земельный участок	Права краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Имущественное право на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал

²⁴ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Стоимость объекта с учетом НДС, руб.		35 000 000	48 000 000	28 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, без НДС		31 056	35 942	25 043

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

Описание внесенных корректировок при расчете рыночной стоимости:

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

Для определения корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-10%.

Таблица 93. Значения корректировки на торг

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

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

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

Для определения корректировки на передаваемые права было использовано аналитическое исследование, приведенное в Сборнике рыночных корректировок «СРК, 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 25 стр. 53). На основании данного исследования, соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки, для торговой недвижимости, расположенной в середине Екатеринбурга, составляет 1,109.

Таблица 94. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,108
1.2.		Торговое	5-10	1,092
1.3.		Офисное	до 2,5	1,111
1.4.		Офисное	5...7	1,092
1.5.		Офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,099
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,109

Так как у объектов аналогов № 1, 2, 3 на земельные участки оформлено право собственности, а у

объекта оценки на земельный участок оформлено право краткосрочной аренды, вводится понижающая корректировка (1/1,109 -1 =-9,83%)

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

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

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

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

Корректировка на материал стен и перекрытий. Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (Железобетонные панели, кирпич), т.е. являются объектами капитального строительства согласно сборника «Справочник оценщика недвижимости- 2016» (под редакцией Лейфера Л.А., Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»). Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 185), табл. 98.

Таблица 95. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены) аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект	<50	1,00	1,22	1,17	1,28	1,29	1,38	1,39	1,48
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,22	1,41	1,37	1,57
	100-250	0,96	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,75	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,16
	1000-1500	0,68	0,71	0,76	0,80	0,84	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,65	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

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

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

Корректировка на этаж расположения. Данный фактор отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости, расположенного выше 1-го этажа и ниже 1-го этажа. Данная

тенденция обуславливается тем, что офисно-торговые помещения на 1-ом этаже пользуются большим спросом, чем помещения, расположенные выше и ниже 1-го этажа.

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

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

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

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

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

Таблица 96. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		состояние			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,52	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

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

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

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

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м Объекта оценки, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес

каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв.м, определяется Оценщиком, исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки.

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

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

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таблица 97. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки подвала 1,2,3 этажа и мансарды

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kn.e1.ru/view/38542901/	https://kn.e1.ru/view/42249832/	https://kn.e1.ru/view/40291071/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, д. 40
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Пионерский	Шарташ
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 336	1 150
Площадь земельного участка, кв.м..	3 203	2 000	1 603
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, подвал
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Требуется косметический ремонт
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Организованная	Организованная	Организованная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана	Центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана
Дата фиксации стоимости	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость объекта с учетом НДС, руб.		35 000 000	48 000 000	28 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м с НДС		31 056	35 942	25 043
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		28 416	32 887	22 915
Первая группа корректировок				
Передаваемые права на земельный участок	Права краткосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка передаваемые права		-9,83%	-9,83%	-9,83%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Вторая группа поправок				
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Корректировка на материал стен и перекрытий		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		25 623	29 654	20 663
Площадь кв.м.	3 271,2	1 127	1 336	1 150
Корректировка на площадь		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		23 061	26 689	18 596
Этаж/Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		23 061	26 689	18 596
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, Д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Первомайская, Д. 107	Екатеринбург, Кировский район, ул. Даниила Зверева, Д. 31	Екатеринбург, Кировский район, ул. Искровцев, Д. 40
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на территориальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		23 061	26 689	18 596
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на расположение относительно «красной линии»		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		23 061	26 689	18 596
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт
Корректировка технического состояние помещений, уровень отделки, руб.		-21%	-36%	-8%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		18 218	17 081	17 109
Количество корректировок		4	4	4
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		6 073	5 694	5 703
Коэффициент Вариации	3,03%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с учетом НДС	17 469			

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
---------------	----------	----------	----------

Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	57 145 200		
---	------------	--	--

Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	47 621 000		
---	------------	--	--

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, если полученное значение коэффициента вариации выше 10%, но не превышает 33%, то изменчивость вариационного ряда принято считать средним.

Полученное значение коэффициента вариации меньше 10% (3,03%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

6.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости методами доходного подхода

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

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования.

Способ расчета, используемый для оценки справедливой стоимости в рамках доходного подхода, зависит от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных.

Оценка справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:²⁵

- (а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива;
- (б) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (д) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах. Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину.

Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.²⁶

Общие принципы расчета приведенной стоимости²⁷

- (а) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (б) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (с) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их не включения необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.

²⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утв. Приказом Минфина России от 29.12.2015 №217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений) Министерства финансов РФ» (Зарегистрировано в Минюсте России 2 февраля 2016 г. N 40940), пункт В13

²⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», В10

²⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», В14

(d) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей влияние инфляции. Аналогично суммы, отражающие денежные потоки после налогообложения, должны дисконтироваться с использованием после налоговой ставки дисконтирования. Суммы, отражающие денежные потоки до налогообложения, должны дисконтироваться по ставке, соответствующей указанным денежным потокам.

(e) Ставки дисконтирования должны определяться с учетом базовых экономических факторов той валюты, в которой выражены соответствующие денежные потоки.

Все аналитические процедуры доходного подхода могут быть сведены в две категории методов доходного подхода:

1. Метод капитализации дохода (Yield Capitalization).
2. Метод прямой капитализации (Direct Capitalization).

Метод капитализации дохода (Yield Capitalization Method - YCM)

Определение метода капитализации дохода (YCM) применительно к оценке активов заключается в следующем: установление текущей стоимости изменчивого потока прогнозируемого экономического дохода за дискретный промежуток времени.

Первый шаг применения метода капитализации дохода состоит в оценке надлежащей меры экономического дохода, которая будет использована в последующем оценочном анализе. В методе капитализации дохода могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

Второй шаг метода капитализации дохода заключается в оценке последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода. Иначе говоря, этот шаг включает оценку ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого актива. Ожидаемый последующий срок полезного использования оцениваемого актива становится дискретным промежутком времени, применительно к которому разрабатывается прогноз экономического дохода.

Третий шаг метода капитализации дохода заключается в составлении дискретного прогноза экономического дохода. В рамках этого прогноза производится оценка конкретного потока экономического дохода за каждый конкретный временной промежуток прогнозного периода. Выбранный временной промежуток может быть месячным, квартальным или годовым; однако, при этом чаще всего выбирается годовой промежуток времени. В методе капитализации дохода прогнозы экономического дохода могут быть изменчивыми – то есть, применительно к разным временным отрезкам прогнозируется различная величина экономического дохода. Если в разработанных прогнозах величины экономического дохода постоянны (или изменяются с постоянным темпом) в течение прогнозного периода, то метод капитализации дохода с математической точки зрения становится идентичным методу прямой капитализации.

Четвертый шаг метода капитализации дохода состоит в расчете соответствующей ставки дисконтирования (которая также называется ставкой капитализации дохода), используемой для приведения полученного прогнозного ряда показателей экономического дохода к текущей стоимости. Выбранная ставка дисконтирования для приведения к текущей стоимости должна согласоваться с: 1. Риском, сопряженным с реальным получением прогнозируемого уровня экономического дохода от оцениваемого актива; чем выше вероятность того, что оцениваемый актив будет генерировать другой (т.е., более высокий или более низкий по сравнению с прогнозной характеристикой) уровень экономического дохода, тем выше должна быть ставка дисконтирования, используемая для приведения будущих (прогнозных) доходов к текущей стоимости. 2. Мерой экономического дохода, включенного в прогноз; например: доход до уплаты налогов требует применения ставки

дисконтирования до уплаты налогов; мера дохода на ту компоненту актива, которая представляет собственный капитал, требует применения ставки дисконтирования, выведенной применительно к собственному капиталу, т.е. без учета заемного капитала; и так далее.

Пятый шаг метода капитализации дохода сводится к установлению показателя стоимости оцениваемого актива. Показатель стоимости устанавливается путем расчета текущей стоимости прогнозируемого потока экономического дохода за ожидаемый период получения экономического дохода с использованием выбранной ставки дисконтирования.

Метод прямой капитализации (Direct Capitalization Method - DCM)

Определение метода прямой капитализации применительно к оценке активов: капитализация (означающая деление на соответствующую ставку доходности) постоянного или постоянно меняющегося экономического дохода за конкретный период времени.

Первый шаг метода прямой капитализации состоит в определении надлежащей меры экономического дохода, которая должна быть использована в ходе оценке или экономического анализа. Так же, как и в методе капитализации дохода, в анализе на основе метода прямой капитализации могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

Второй шаг метода прямой капитализации заключается в оценке последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода. Иными словами, этот шаг включает оценку ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого актива. Метод прямой капитализации может использоваться только тогда, когда поток дохода, является постоянным или изменяющимся с постоянным темпом.

Третий шаг метода прямой капитализации сводится к обоснованию прогноза экономического дохода. Для использования прямой капитализации прогноз экономического дохода должен быть: постоянным либо изменяющимся с постоянным темпом в каждом периоде.

Четвертый шаг метода прямой капитализации состоит в оценке соответствующей ставки прямой капитализации. Ставка прямой капитализации используется для приведения прогнозируемого экономического дохода к текущей стоимости. Ставка прямой капитализации учитывает показатель темпа роста.

Пятый шаг метода прямой капитализации заключается в установлении показателя стоимости оцениваемого актива. Показатель стоимости определяется с помощью вычисления текущей стоимости прогнозируемого потока экономического дохода за ожидаемый срок получения экономического дохода по выбранной ставке прямой капитализации.

В данном случае используется метод прямой капитализации, так как ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Доходы от оцениваемого объекта являются достаточно значительными положительными величинами, и в будущем бизнес будет стабильно развиваться.

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

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

где

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

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход — Potential Gross Income (PGI) — определяется от сдачи объекта недвижимости в аренду на вторичном рынке. PGI представляет собой доход, который можно получить

от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. PGI зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$PGI = S \times C_a$$

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

C_a – ставка арендной платы за помещения.

Ставка арендной платы за помещения определена на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости.

Определение справедливой стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

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

В результате исследований были обнаружены 4 публичных оферты по сдаче в аренду объектов, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация по публичным офертам приведена в таблице ниже:

Таблица 98. Объекты аналог²⁸

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://kn.e1.ru/view/41384202/	https://kn.e1.ru/view/4032934/	https://kn.e1.ru/view/4261281/	https://kn.e1.ru/view/4251912/
Телефон		тел. +7-922-210-85-75	тел. +7-902-873-80-49	тел. +7 912 242-41-95	тел. +7-343-288-50-06
Адрес объекта	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, ул. Сулимова, д. 4	Екатеринбург, Кировский район, ул. Данилы Зверева, д. 31с	Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, д. 76	Екатеринбург, Кировский район, ул. Чекистов, д. 14
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Жилое здание	Отдельно стоящее здание	Жилое здание	Жилое здание
Тип объекта	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м.	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое универсальное помещение (свободного) назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое универсальное помещение (свободного) назначения
Площадь объекта, кв.м	3 271,20	600	1335	685	318
Этаж	1-3, мансарда, подвал	1/15	1/6	1/3	1/5
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный)	Есть (отдельный)	Есть (отдельный)	Есть (отдельный)

²⁸ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		вход)	вход)	вход)	вход)
Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Обеспечение инженерными системами	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифты	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифты	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифты	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифты	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, мусоропровод, лифты
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
НДС		с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Эксплуатационные расходы		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Коммунальные платежи		Не входят	Не входят	Не входят	Не входят
Ставка аренды за использованием помещением, руб./кв.м/год		6 600	4 800	6 000	6 000
Ставка аренды за использованием помещением без учета НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв.м/год		5 500	4 800	5 000	6 000

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

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

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

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 23, ноябрь 2018» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – ноябрь, 2018 (таблица 1.3.2 стр. 16). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 4-7%.

Таблица 99. Значения корректировки на торг

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

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

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

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

Условия аренды. В ставку аренды объектов аналогов №№ 1, 3 НДС включен, соответственно арендная ставка объектов аналогов №№1, 3 была скорректирована на НДС в размере 20%.

Корректировка на дату продажи. Поправка учитывает рост цен на рынке недвижимости. Сопоставимые объекты аналоги актуальны на дату оценки объекта оценки, поэтому поправка на дату продажи не вводилась.

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

Корректировка на расположение относительно «красной линии».Далее Оценщик провел анализ на различие расположения объектов аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». Расположение относительно «красной линии» объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4 не имеют существенных отличий от характеристик Объекта оценки, объекты аналоги, как и Объект оценки, расположены на второстепенных улицах г. Екатеринбурга, с пониженными пешеходными транспортными потоками. Местоположение объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 сопоставимо с Объектом оценки.

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

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем маленьких. Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 186), табл. 101.

Таблица 100. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
аналог № 1	<50	1,00	1,02	1,03	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

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

Объект оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м,

объекты аналоги № 1, 3 находится в диапазоне 500-1 000 кв.м, корректировка составляет - 0,92 (-8%);

объект аналог № 2 находится в диапазоне 1 000-1 500 кв.м, корректировка составляет - 0,95 (-5%);

объект аналог № 4 находится в диапазоне 250-500 кв.м, корректировка составляет - 0,88 (-12%).

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

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

Для проведения данной корректировки Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 218), табл. 115.

Таблица 101. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

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

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

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

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

Корректировка на наличие парковки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют организованные парковки, корректировка не применялась.

Корректировка на эксплуатационные расходы (ЭР и КУ). Эксплуатационные расходы не включены в ставку аренды объектов аналогов, корректировка не вводилась, так как расчет производился без учета эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей.

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 стоимости за временное владение и пользование нежилыми (офисными) помещениями представлен в таблице ниже.

Таблица 102. Расчет справедливой стоимости за временное владение и пользование нежилыми помещениями

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://kn.e1.ru/view/41384202/	https://kn.e1.ru/view/40329341/	https://kn.e1.ru/view/42612812/	https://kn.e1.ru/view/42519122/
Общая площадь, кв.м	3271,2	600	1335	685	318
Стоимость руб./кв.м/год, без НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		5 500	4 800	6 000	6 000
Корректировка на уторгование, %		-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 198	4 536	5 670	5 670
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 198	4 536	5 670	5 670
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка на местоположение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 198	4 536	5 670	5 670

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж	1-3, мансарда, подвал				
Корректировка на этаж/этажность, %		https://kn.e1.ru/view/41384202/	https://kn.e1.ru/view/40329341/	https://kn.e1.ru/view/42612812/	https://kn.e1.ru/view/42519122/
Скорректированная цена, руб./кв.м		600	1335	685	318
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	5 500	4 800	5 000	6 000
Корректировка на отдельный вход, %		-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
Площадь объекта, кв.м	3271,2	5 198	4 536	4 725	5 670
Корректировка на общую площадь, %		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скорректированная цена, руб./кв.м		0%	0%	0%	0%
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт	5 198	4 536	4 725	5 670
Корректировка на состояние отделки помещений, %		Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Скорректированная цена, руб./кв.м		0%	0%	0%	0%
Эксплуатационные расходы		5 198	4 536	4 725	5 670
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		1/15	1/6	1/3	1/5
Скорректированная цена, руб./кв.м		0%	0%	0%	0%
Коммунальные платежи		5 198	4 536	4 725	5 670
Корректировка на коммунальные платежи, %		Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Скорректированная цена, руб./кв.м		0%	0%	0%	0%
Количество корректировок		600	1335	685	318
Весовые коэффициенты		-8%	-5%	-8%	-12%
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		4 782	4 309	4 347	4 990
Коэффициент Вариации	6,26%				

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа без учета НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	4 607				
Скидка на подвал	-25,0%				
Расчетная арендная ставка, подвал руб./кв.м/год	3 455				
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду	-10,0%				
Расчетная арендная ставка 2,3 этаж и мансарда руб./кв.м/год	4 146				

Источник информации: Расчеты Оценщиков

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

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

где

V - искомый показатель,

σ - среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} - средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая 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.

Полученные значения коэффициента вариации меньше 10% (6,26%), что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости использовать средневзвешенное значение.

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

Таблица 103. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв. м/год
подвал	35,8	3 455	1%	38
1 этаж	852	4 607	26%	1 200
2, 3 этаж	1657,6	4 146	51%	2 101
мансарда	725,8	4 146	22%	920
	3271,2	итого	100%	4 259

Источник: Данные Заказчика, расчеты Оценщика

Таким образом, в результате проведенных расчетов, величина рыночной арендной ставки Объекта оценки будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным аналогам, скорректированная с учетом поправок и с учетом, что в оцениваемом помещении выполнен стандартный ремонт, составила 4 259 руб./кв.м/год без учета НДС.

Для проверки соответствия полученного значения величины стоимости рыночным данным, сравним полученные результаты со среднерыночными показателями, приведенными в разделе 2.4. настоящего отчета. Согласно проведенному анализу рынка, средняя стоимость 1 кв.м аналогичных нежилых помещений в рассматриваемом районе по состоянию на дату оценки находились в интервале от 233 руб./кв.м до 1 150 руб./кв.м в месяц. В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м рассматриваемого нежилого помещения составляет 4 259 руб. без учета НДС без ЭР, без КП за кв.м в год или 355 руб. в месяц, этот результат лежит в диапазоне среднерыночных значений для нежилых помещений такого типа, расположенных в районе объекта оценки, то есть соответствует рыночным данным.

Прогноз рыночной ставки аренды для Объекта оценки осуществлен Оценщиком следующим образом: На протяжении прогнозного периода с 01.01.2019 по 31.12.2021 и в постпрогнозном периоде (с 2022г.) Оценщиком предполагается возможность увеличения размера рыночной ставки аренды на уровне темпа роста инфляции в РФ. По данным прогноза Росстата и МЭР темп роста инфляции принят на 2019г. уровне 4,3%, на 2020г. уровне 3,8%, на 2021 - 2023г. уровне 4%.

Таблица 104. Индексы – дефляторы СРД-23 ноябрь 2018

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

Определение величины затрат на ремонт в оцениваемом помещении

Техническое состояние и уровень отделки помещения является определяющим фактором, влияющим на стоимость аренды. Поскольку оцениваемые помещения требуют проведения ремонта, необходимо довести его от уровня без отделки (под чистовую отделку) до уровня стандартного ремонта с целью получения максимального дохода от сдачи помещения в аренду. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как «Росинтерьер» тел. (343) 375-07-28, «Каскад-строй» тел. (343) 353-48-14, «ЦСК» тел. (343) 200-47-88, ООО «БЕС-СЕРБАУ» тел. (343) 222-05-03, ООО "Фронт строй" тел. (343) 378-06-06.

Согласно информации представителей вышеперечисленных ремонтно-строительных организаций ремонт объекта оценки может занять около 6 месяцев. Таким образом, в течение проведения ремонта собственник не будет получать доходы от сдачи объекта оценки в аренду.

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

Прогноз потенциального валового дохода

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

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

Арендопригодная = Собщая * Карендопригодной, где:

Арендопригодная- арендопригодная площадь;

Собщая – общая площадь объекта оценки;

Карендопригодной – коэффициент арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt²⁹. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для торгово-офисных помещений, построенных после 1991 года на 01.04.2019 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,83-0,87, для расчета принято среднее значение диапазона 0,85.

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

Определение удельного действительного валового дохода.

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

Действительный валовой доход — рассчитывается по следующей формуле:

$$EGI = PGI * (1 - V - L + V * L)$$

Где:

EGI – Действительный валовой доход;

PGI – Потенциальный валовой доход;

V – Величина потерь от вакансий;

L – Потери от неплатежей арендной платы.

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

Величина потерь от вакансий —VacancyAllowance (V) – рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o$$

Где:

K_n — коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f — число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o — общее число арендных периодов.

Определение возможных потерь от недозагрузки

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

²⁹Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

Таблица 105. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду высококлассной торговой недвижимости, по городам России

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

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

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (КС) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

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

Определение чистого операционного дохода

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

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

Где:

FE — величина постоянных расходов (FixedExpense);

VE — величина переменных расходов (VariableExpense);

AR — расходы на ремонт, замещение (AllowanceforReplacements).

Операционные расходы

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

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

Постоянные расходы

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

Переменные расходы

К переменным (VariableExpense — VE) относятся расходы, величина которых связана с уровнем загрузки объекта и с уровнем предоставляемых услуг. Переменные расходы не рассчитывались, поскольку арендная ставка рассчитывалась без учета переменных расходов.

Данная корректировка введена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 52), табл. 13.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 106. Операционные расходы (расходы на содержание объекта) в % от потенциального валового дохода для высококлассной торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018, «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, стр. 55, табл. 15

Согласно данного сборника диапазон операционных расходов для высококлассной торговой недвижимости составляет 18,3-20,6%, для расчета принято среднее значение диапазона операционных расходов на уровне 19,4% от ПВД.

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{DO}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

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

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где М – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

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

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

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

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

R_{of} – норма возврата

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

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат



Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

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

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

Где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

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

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле

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

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

Где M – коэффициент ипотечной задолженности.

Метод прямой капитализации

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

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

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

V_i – цена продажи i-ого объекта-аналога.

Метод кумулятивного построения капитализации.

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

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

R_{of} – норма возврата

По данной методике формула выглядит следующим образом:

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

Где R_{on} – ставка дисконтирования

R_{of} – норма возврата

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости

Определение ставки дисконтирования

Определение ставки дисконтирования осуществлялось по формуле:

$$R_{оп} = R - R_{of} + f$$

Где

R – ставка капитализации;

R_{of} – норма возврата;

f – средний ежегодный темп роста на рынке коммерческой недвижимости.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации была определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 84), табл. 38.

Данные справочника приведены в таблице ниже.

Таблица 107. Диапазон ставки капитализации усредненные по городам России

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

В соответствии с данным источником, диапазон ставки капитализации для высококласной торговой недвижимости составляет – 11,5-12,8%, для расчета принято среднее значение диапазона в размере – 12,1%.

Определение ставки нормы возврата:

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

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

Rвозвр – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - ПД №46020, валюта займа – рубли. При выборе учитывались следующие условия:

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

Доходность указанных выше облигаций составила 8,169% на дату определения стоимости 06.06.2019г.(источник информации- www.rusbonds.ru).

Типичный экономический срок жизни оцениваемых объектов составляет 125 лет. (ЕНАО). Эффективный возраст составляет 10 лет по данным технической документации.

Норма возврата составила:

$$8,169\% / ((1+8,169\%)^{(125-10)} - 1) = 0,00098\%$$

Определение среднего ежегодного темпа роста на рынке коммерческой недвижимости:

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Корректирующие коэффициенты скидки для доходного подхода. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018 г.) автор Лейфер Л.А. (стр. 130), табл. 68. ожидаемый темп роста в следующие 5 лет (2019-2024гг.)

Данные справочника приведены в таблице ниже:

Таблица 108. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды (2019-2024 гг.)

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

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

В расчетах было принято решение рассматривать среднее значение диапазона для высококласной торговой недвижимости в размере 3,2%.

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице ниже:

Таблица 109. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование	Ставка капитализации (R)	Норма возврата (Rof)	Средний ежегодный темп роста (f)	Ставка дисконтирования (округлено)
1	Торгово-развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	12,1%	0,00098%	3,2%	15,3%

Источник информации: Расчеты Оценщиков

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Текущая стоимость доходов рассчитывается по формуле:

$$PV = FV / (1 + R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – норма дисконта;

N – число периодов.

В теории оценки стоимости недвижимости денежные потоки дисконтируются на момент их получения (календарный год, квартал или месяц). Согласно практике заключения договоров аренды недвижимости, арендная плата уплачивается раз в месяц, реже раз в квартал.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу

Прогнозный период принят равным 5 годам на основании того, что конъюнктура рынка недвижимости Московского региона подвержена существенным колебаниям в долгосрочном периоде и 5 лет, по мнению оценщиков, это максимально возможный горизонт прогнозирования динамики арендных ставок коммерческой недвижимости. При этом первый прогнозный год состоит из двух периодов это 6 месяцев ремонт помещений, без получения доходов от сдачи помещений в аренду и оставшиеся 6 месяцев уже в учетом доходов от сдачи помещений в аренду.

Расчет стоимости реверсии

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

Величина реверсии определяется по формуле

$$PC = ЧОД_{\text{пост}} / K, \text{ где}$$

ЧОД_{пост} - чистый операционный доход постпрогнозного периода;

K – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 110. Определение справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

	06.06.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	послепротозный период
Темп роста рыночной арендной ставки, %		3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Рыночная ставка без НДС и операц.расходов, руб./кв.м	4 259	4 420	4 597	4 781	4 972	5 171
Площадь нежилых помещений (офис), кв.м	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2	3 271,2
Коэффициент арендопригодной площади	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Арендопригодная площадь, кв.м	2 780,5	2 780,5	2 780,5	2 780,5	2 780,5	2 780,5
ПВД, руб.		12 291 123	12 782 768	13 294 079	13 825 842	14 378 876
Потери при недозагрузке площадей, %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Потери при недозагрузке площадей, руб.		921 834	958 708	997 056	1 036 938	1 078 416
ДВД, руб.		11 369 289	11 824 060	12 297 023	12 788 904	13 300 460
Операционные расходы, % от ПВД		19,4%	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
Операционные расходы от ПВД, руб.		2 384 478	2 479 857	2 579 051	2 682 213	2 789 502
Затраты на ремонт, руб.	-21 262 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЧОД, руб.	-21 262 800,00	8 984 811	9 344 203	9 717 972	10 106 690	10 510 958
Ставка дисконтирования, %	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%
Период, лет	0,570	1,000	1,000	1,000	1,000	
Период дисконтирования, лет	0,285	1,28	2,28	3,28	4,28	
Фактор дисконтирования	0,960	0,833	0,722	0,626	0,543	0,543
Текущая приведенная стоимость, руб.	- 20 417 584	7 482 850	6 749 547	6 088 106	5 491 485	
Сумма ДДП, руб.			5 394 405			
Ставка капитализации, %			12,10%			
Терминальная стоимость реверсии, руб.			86 867 422			

	06.06.2019 31.12.2019	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	построенный период
Текущая стоимость реверсии, руб.			47 199 538			
Справедливая (рыночная) стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом), руб. без учета НДС			52 593 943			
Справедливая стоимость Объекта оценки без НДС, руб. (округленно)			52 594 000			

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

Таблица 111. Весовые коэффициенты

Критерии сравнения	Значение весового показателя в %			Приоритет критерия	Вес критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя в %		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0	50	50	4	0,4	40	0	20	20
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	50	50	3	0,3	30	0	15	15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50	2	0,2	20	0	10	10
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50	1	0,1	10	0	5	5
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				10	1	100	0	50	50

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

Таблица 112. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	78 090 000	0	0
Сравнительный подход	47 621 000	0,5	23 810 500
Доходный подход	52 594 000	0,5	26 297 000
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС			50 107 500
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			50 108 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 113. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	50 108 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	37 644 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:0018	12 464 000
Итого		50 108 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Харрисон Г.С. / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
5. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
6. Грибовский С. В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», «ПИТЕР», 2001г.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
8. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
13. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №23. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), 2018.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, том 3, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016.
18. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. - М.: Техносфера, 2011.
20. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
21. Интернет-сайты.

ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

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

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

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на: устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{30}$$

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

³⁰ «Введение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 0388

ДОГОВОР ВТБ СТРАХОВАНИЕ

**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 «04» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности заказчика» Страховщика от 19.07.2018 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар д. 8, стр. 1, Москва 121000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Лицо, ответственность которого застрахована
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» Лицо, ответственность которого застрахована, если право не передано лицу
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	на противоречивые законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объектов оценки; <input checked="" type="checkbox"/> качественной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной Федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным 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. Указанное событие факт наступления страхового случая, в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключение в соответствии со ст. 4.7. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	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 выдано приобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.)
ФРАНШИЗА	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	108 000,00 (Сто восемь тысяч руб. 00 коп.) Страховая премия уплачивается единовременно платежом в срок до «29» февраля 2019г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. Страховая ответственность Страховщика распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие на протяжении всего срока действия страхового полиса.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «04» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«04» декабря 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки»
Адрес местонахождения	121000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	127015, г. Москва, ул. Вавилова, д. 38, этаж III
ИНН	7702353726 КПП 507950001	ИНН	7710277897 КПП 770701004
БИК	044521587	БИК	044520593
Расчетный счет	40702810402000000000	Расчетный счет	40702810402000000000
Банк	АО «ВТБ Страхование»	Банк	АО «АИП-ФА БАНК» г. Москва
Кор. счет	30101810703000000187	Кор. счет	30101810200000000000
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Полков А. В.
На основании	Доверенности № 542 от 01.12.2017г.	На основании	Устава



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, в. 25

т/у (495) 957-18-78

о/п/е/абсолют.рф

www.absohlants.ru

ИНН 7726178031

КПП 772601001

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:	Рябченко Жанна Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. М. Почтовая, д. 10, кв. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «19» апреля 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, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, 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, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

М.П.

«20» февраля 2019г.

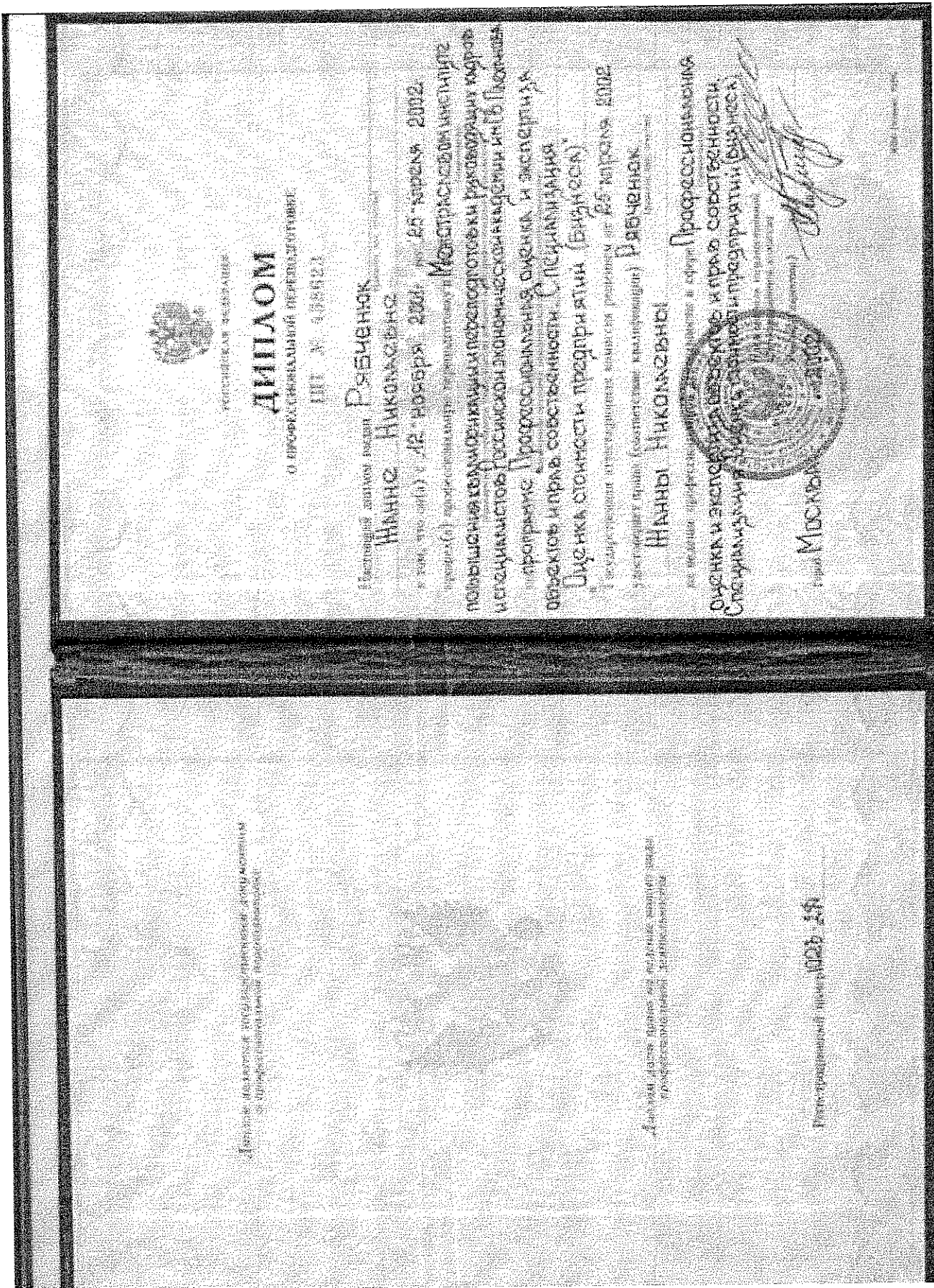
(Потапова Е.Ю.)

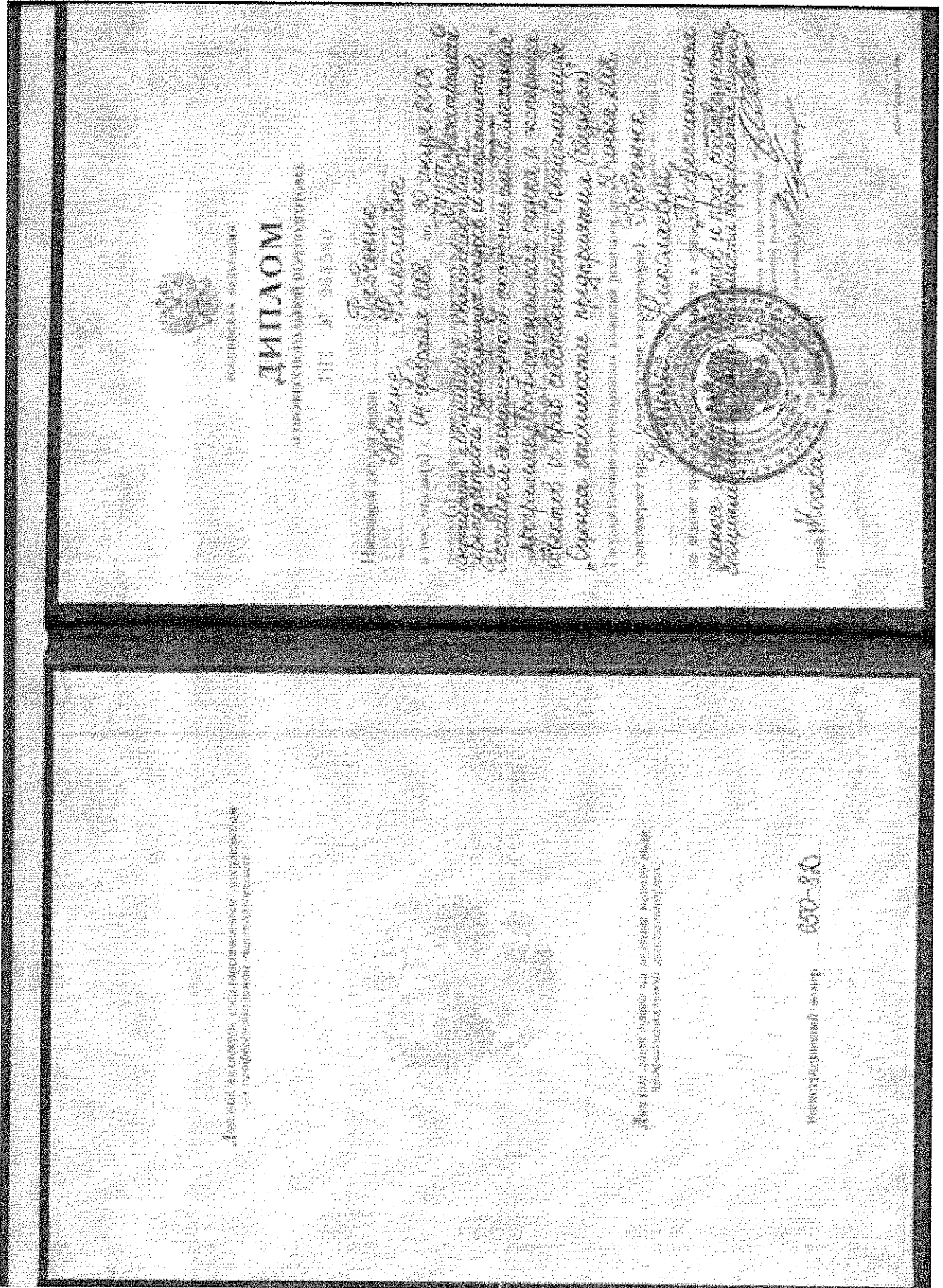
Страхователь:
Рябченко Жанна Николаевна

«20» февраля 2019г.

(Рябченко Ж.Н.)







КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рябченко Жанне Николаевне

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

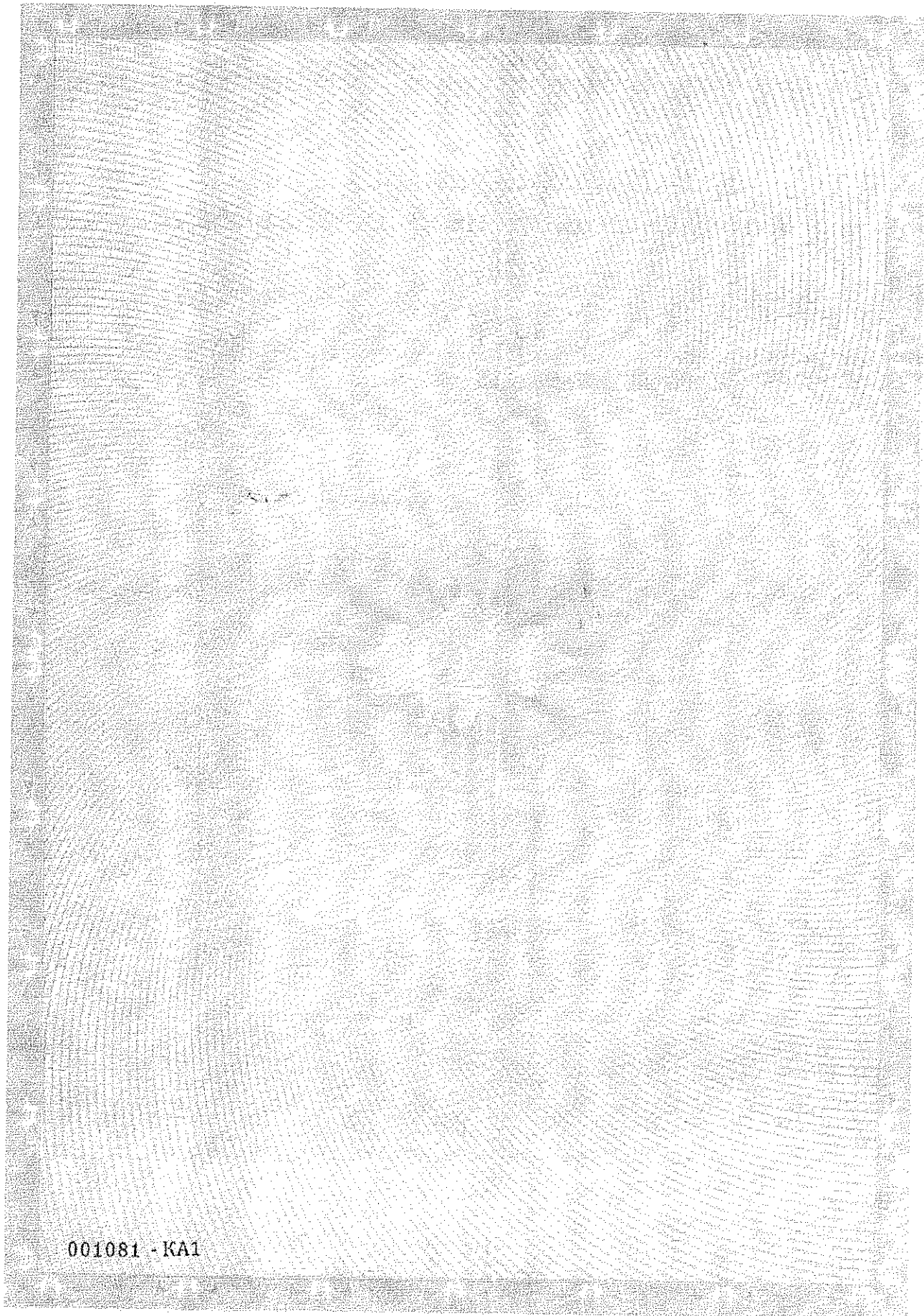
от « 18 » сентября 2017 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

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



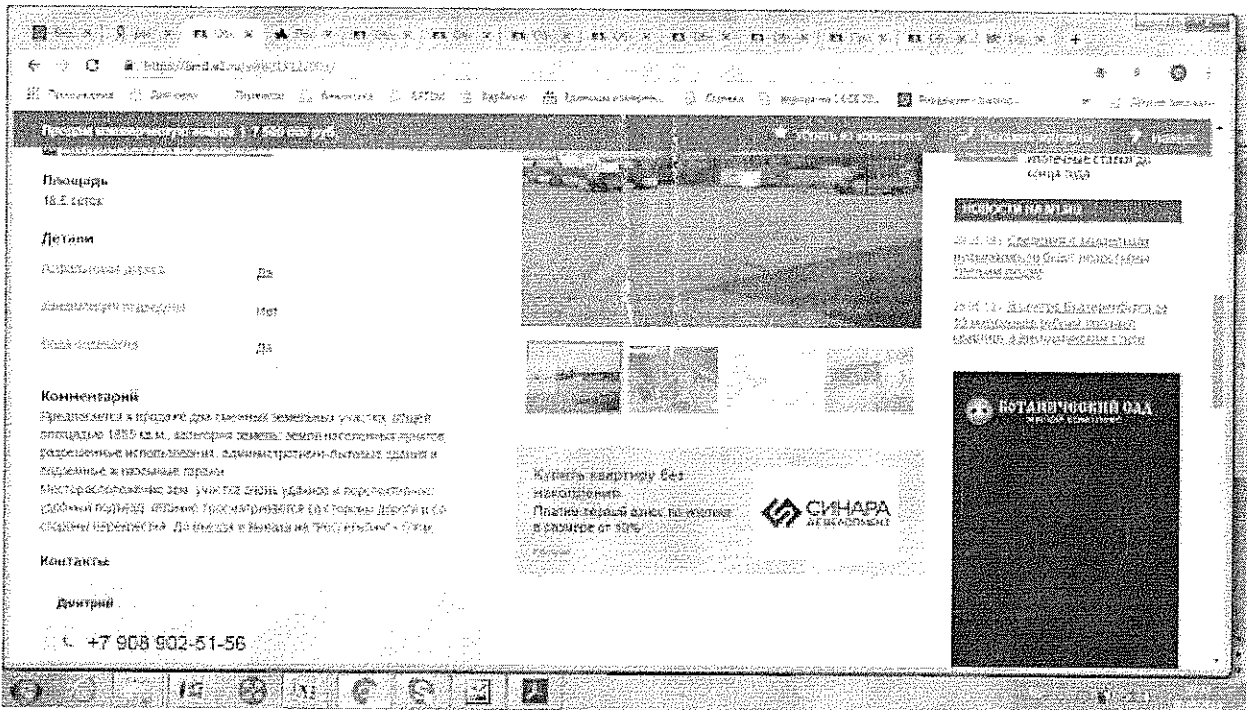
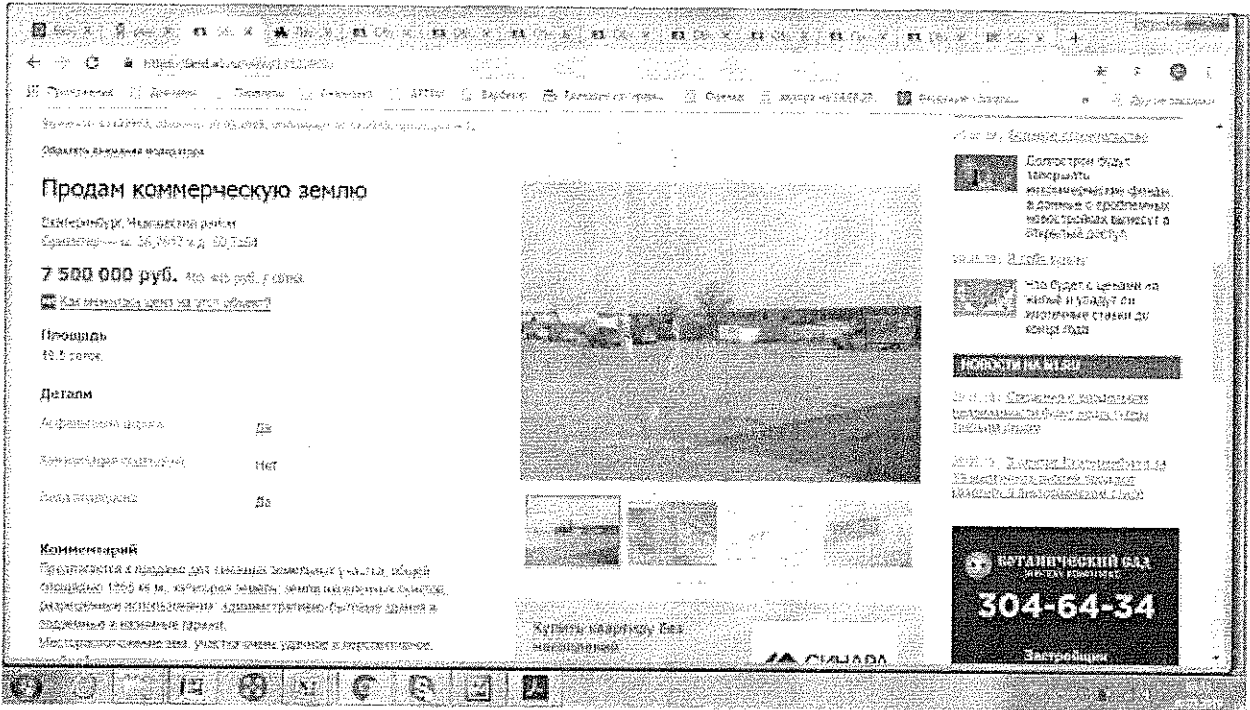
001081 - KA1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

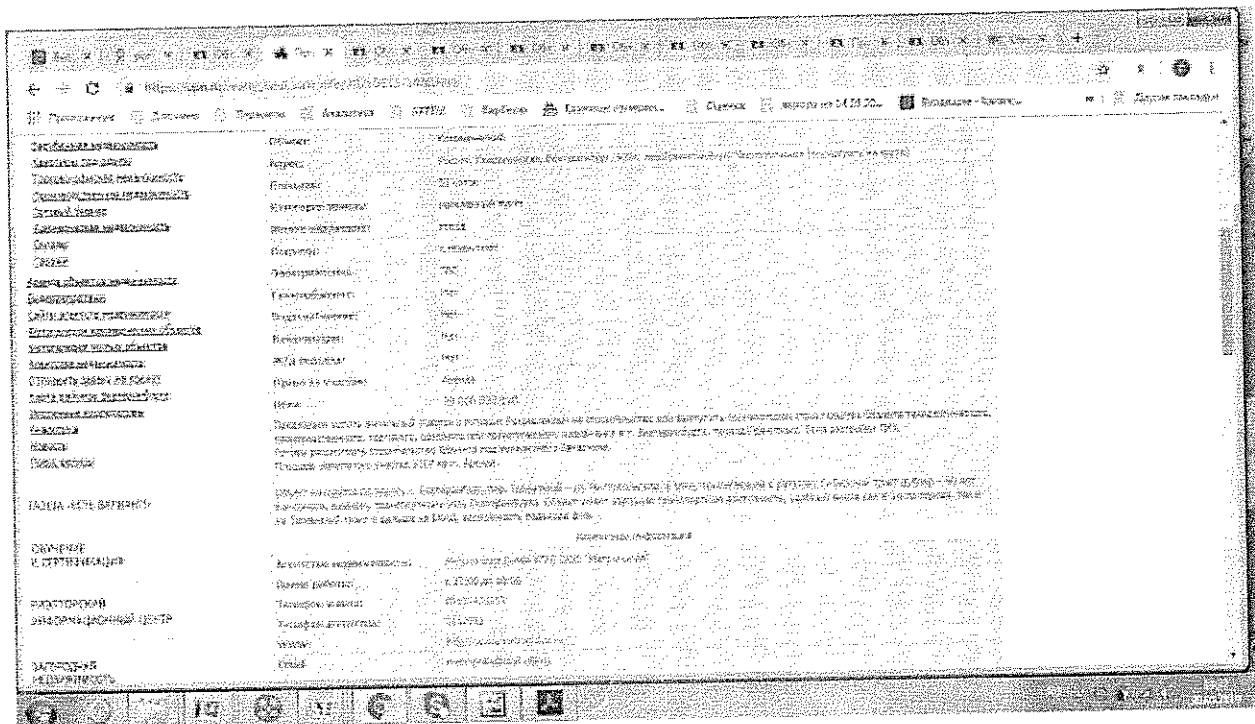
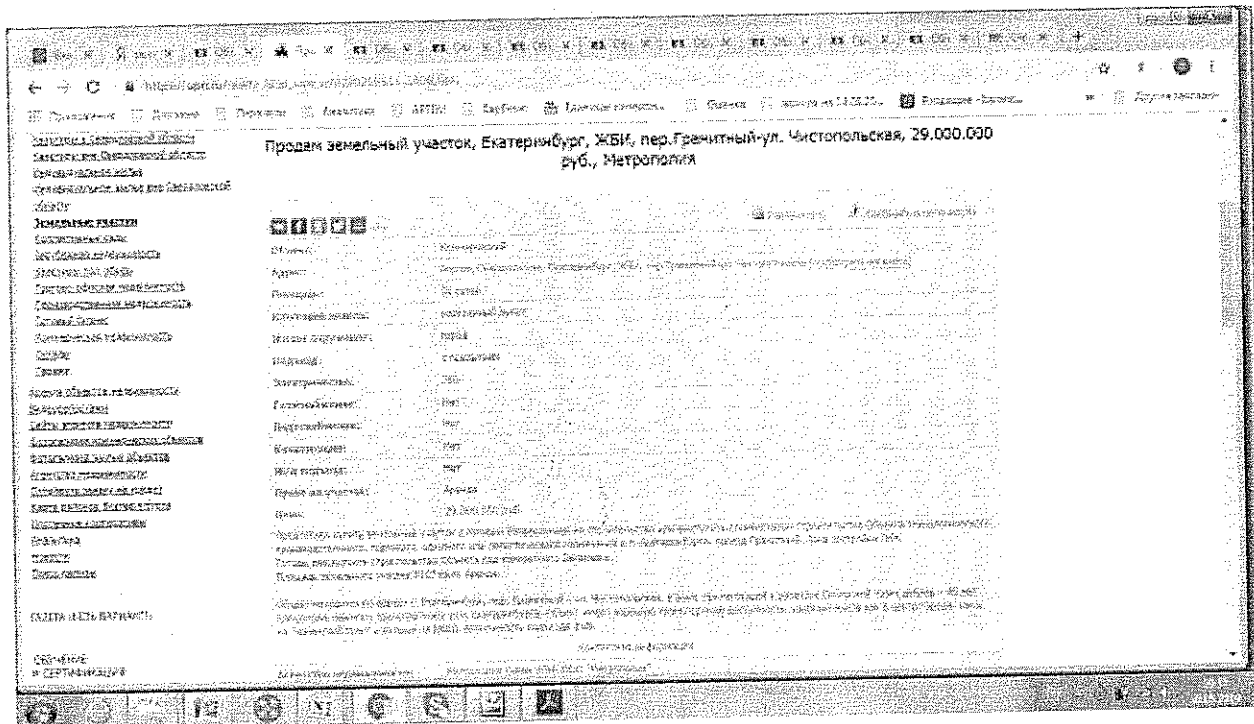
Скриншоты объектов аналогов по земельному участку

Аналог №1



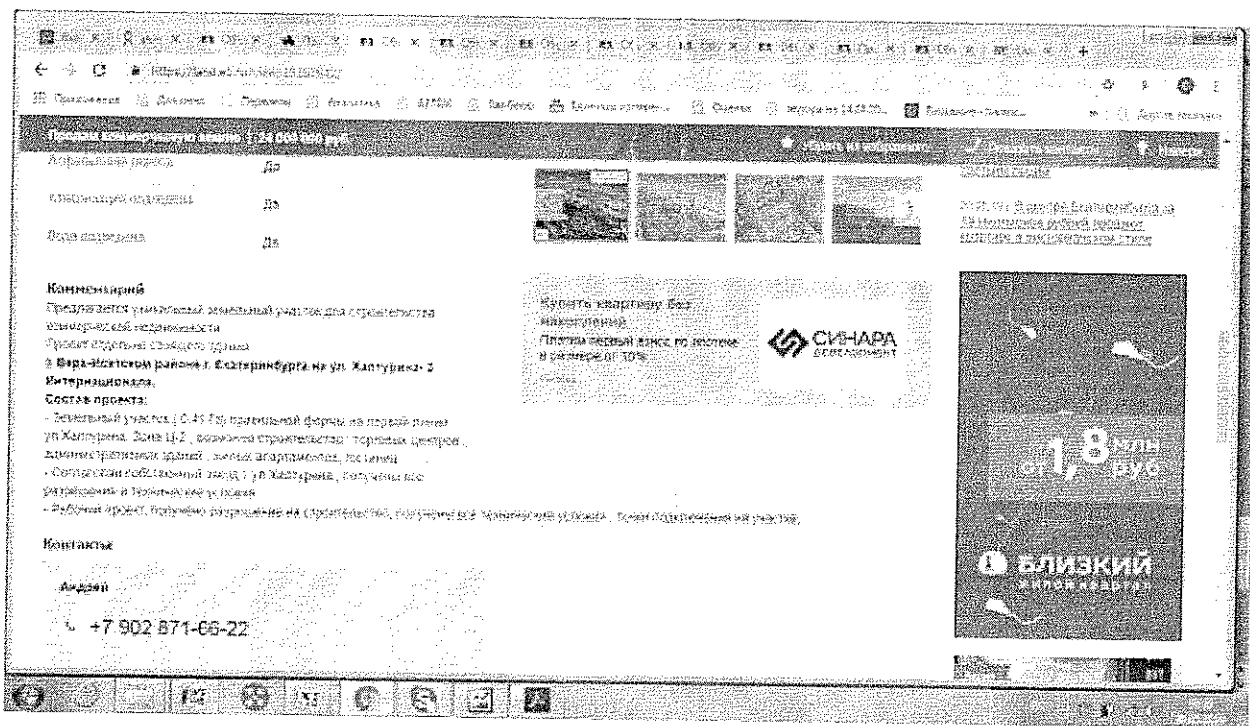
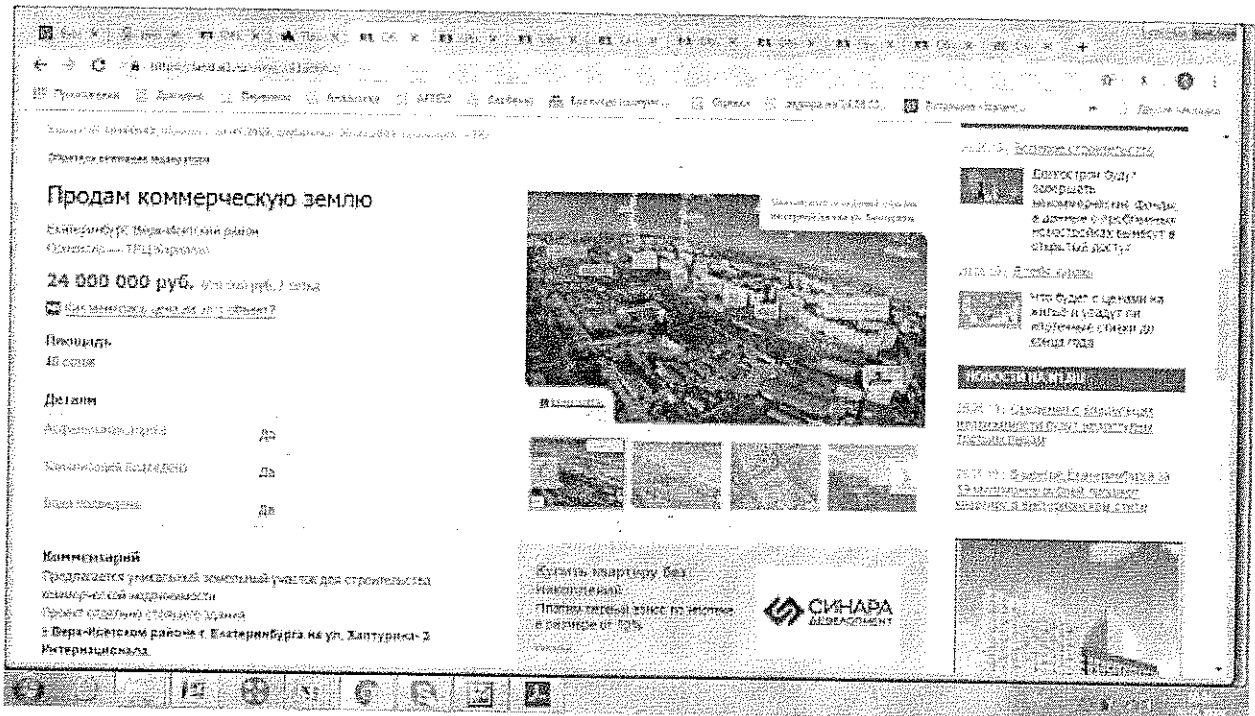
<https://land.e1.ru/view/13122903/>

Аналог №2



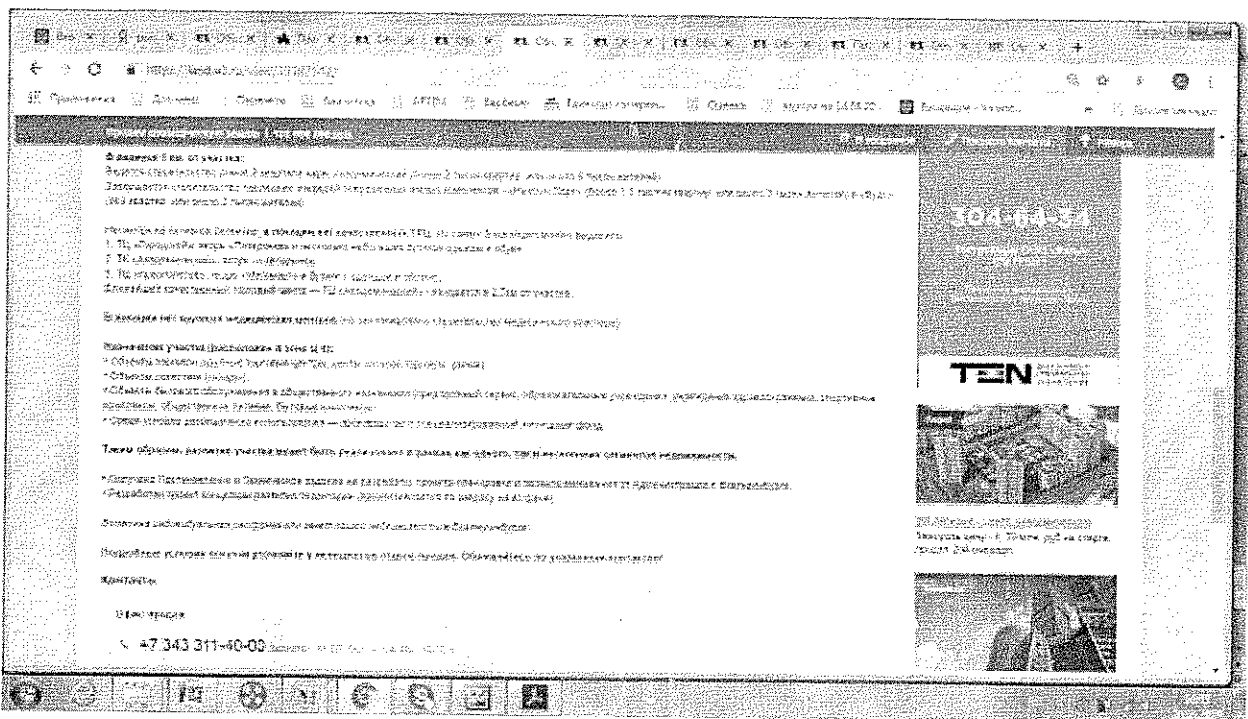
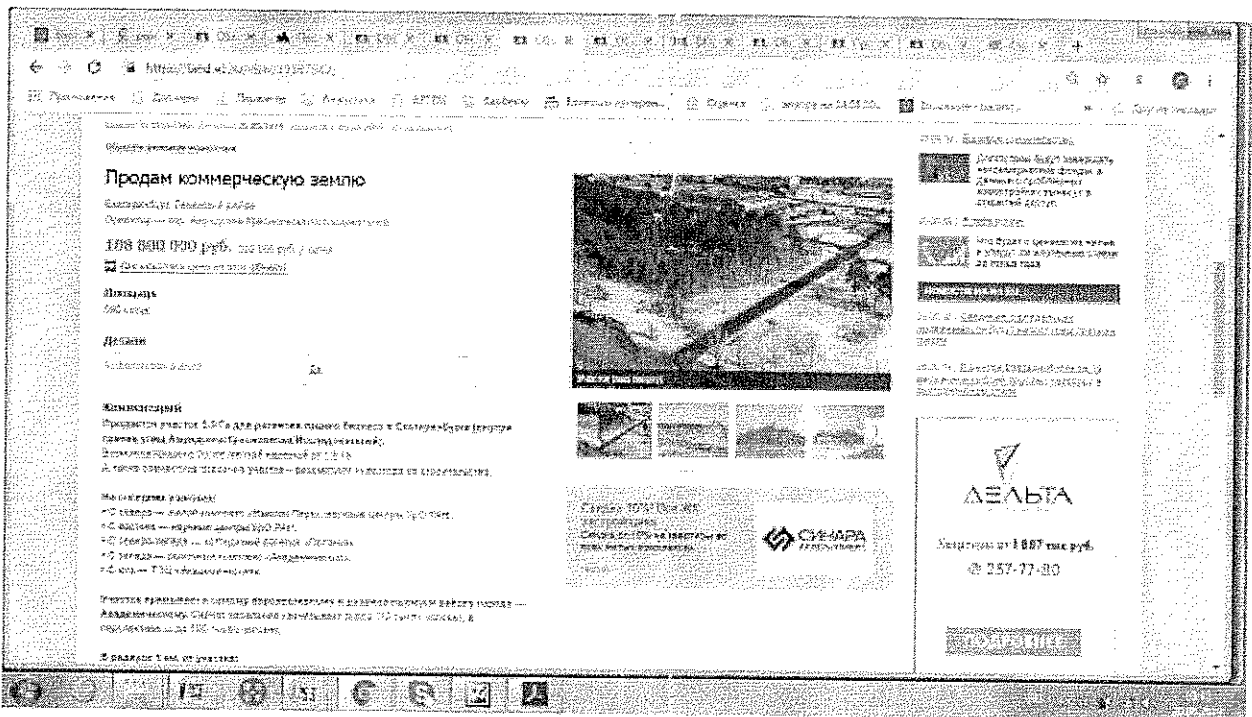
https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm

Аналог №3



<https://land.e1.ru/view/19160642/>

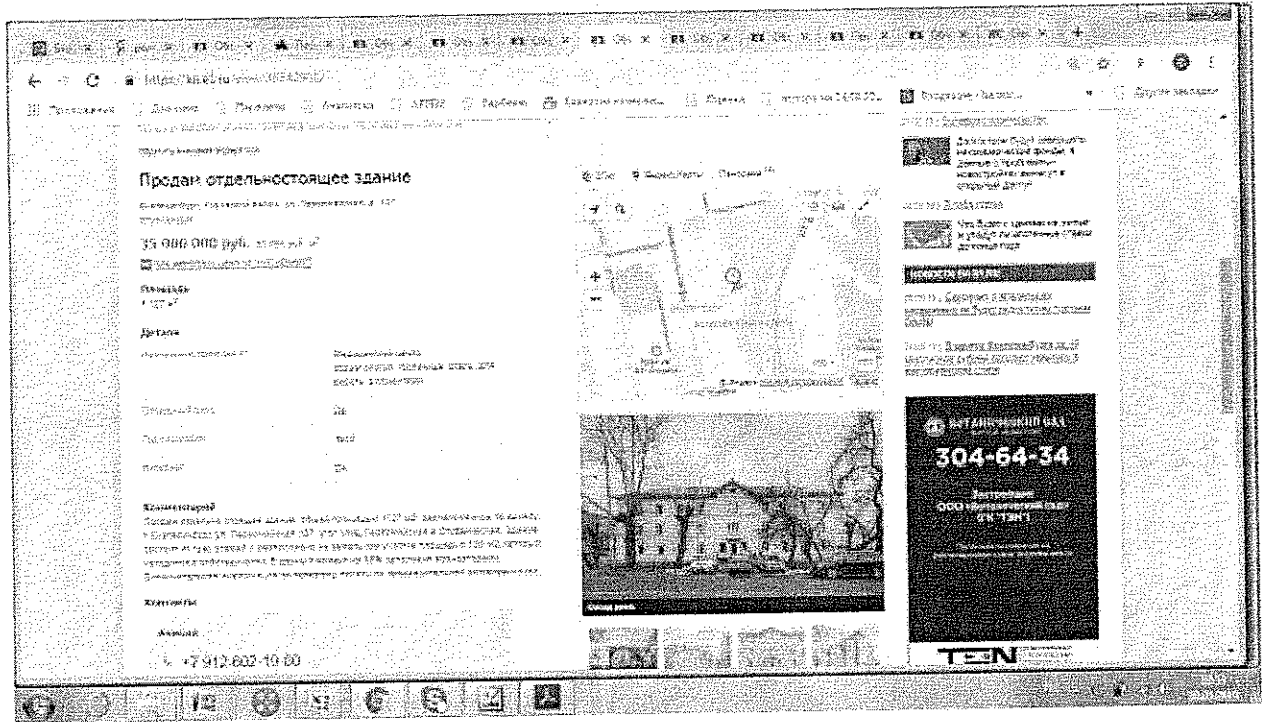
Аналог №5



<https://land.e1.ru/view/19187542/>

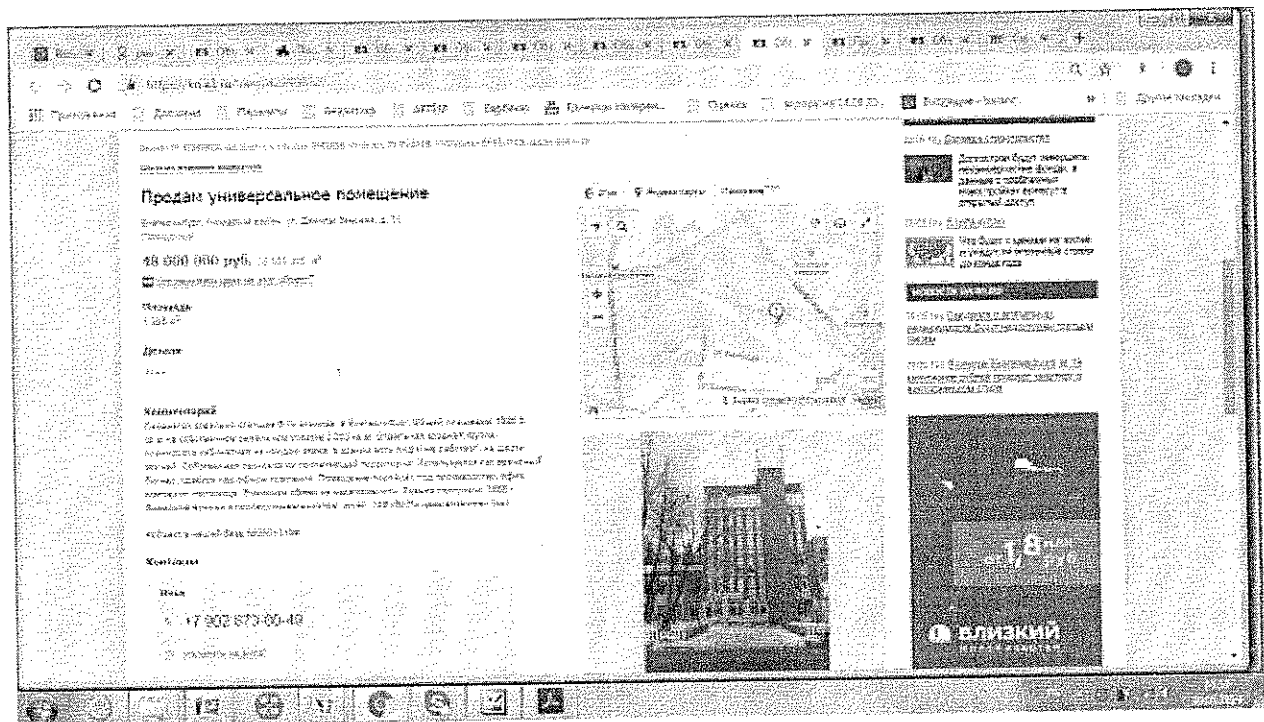
Скриншоты объектов аналогов по сравнительному подходу

Аналог №1



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

Аналог №2



<https://kn.e1.ru/view/42249832/>

Аналог № 3

28 800 000 руб. 23 800 руб./кв. м

Тип здания: Бизнес-центр

Объектный вид: Д/п

Период, минимальная ликвидность: 21-30

История: Д/п

Комментарий
 Реальная цена! Срочно продаю Бизнес-центр "Факра" Здание в собственности. Занимает в собственности (1450 кв.м). Был проведен капитальный ремонт кровли, сделана внутренняя отделка здания, ремонт помещений. Есть управляющий. Объект в здании также в аренде. Состояние 5-7 лет. Отличное место для бизнеса.

Контакты

Личный сайт: [www.light.ru](#)

ПОСОЛЫМЫН

21.05.19 - Бизнес-центр СВЕТЛЫЙ расположен в центре г.п.Светлого, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО.

21.05.19 - Бизнес-центр СВЕТЛЫЙ расположен в центре г.п.Светлого, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО.

СВЕТЛЫЙ

28 800 000 руб. 23 800 руб./кв. м

Тип здания: Бизнес-центр

Объектный вид: Д/п

Период, минимальная ликвидность: 21-30

История: Д/п

Комментарий
 Реальная цена! Срочно продаю Бизнес-центр "Факра" Здание в собственности. Занимает в собственности (1450 кв.м). Был проведен капитальный ремонт кровли, сделана внутренняя отделка здания, ремонт помещений. Есть управляющий. Объект в здании также в аренде. Состояние 5-7 лет. Отличное место для бизнеса.

Контакты

Адрес: **Адрес**

Телефон: **+7 808 923-34-63**

ООО Агентство Бриллиант

21.05.19 - Бизнес-центр СВЕТЛЫЙ расположен в центре г.п.Светлого, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО, в центре района СВЕТЛОГО.

Екатерининский Парк

КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ

от 3,1 млн

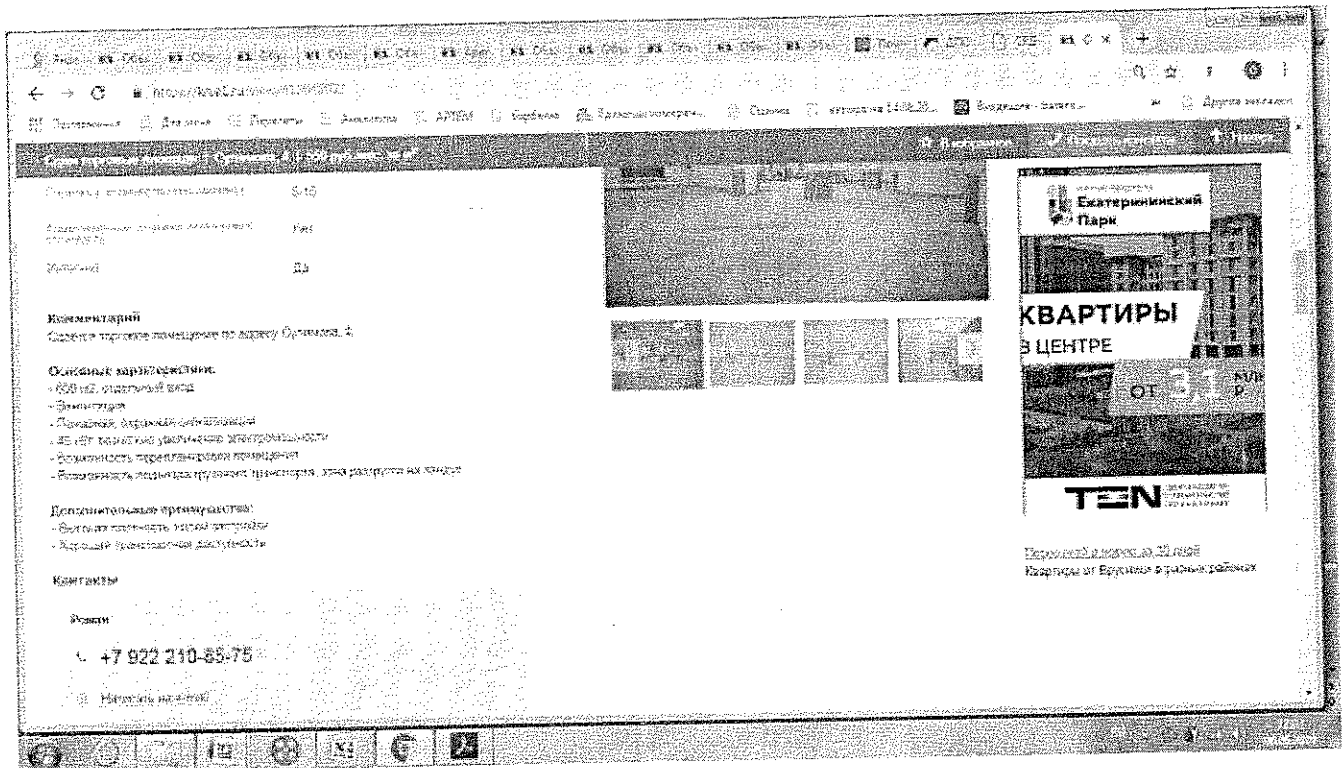
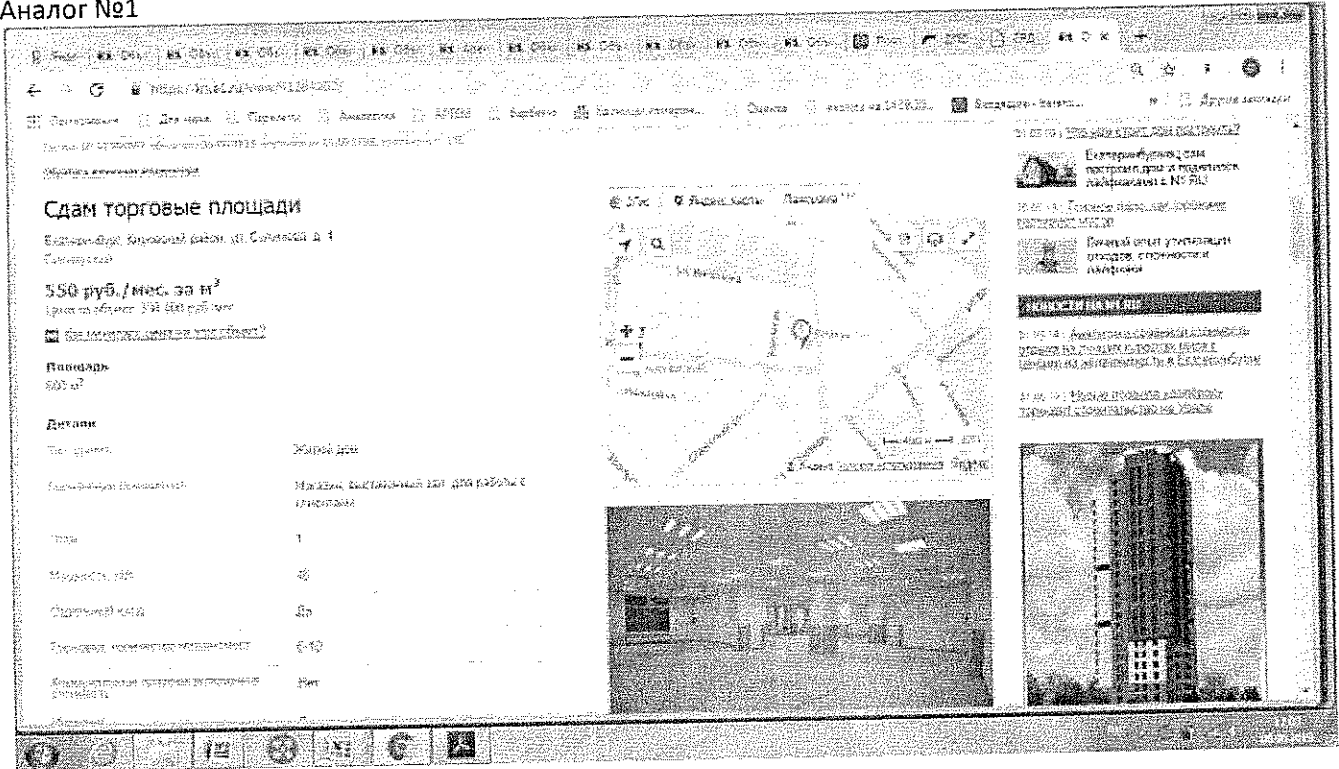
TEN

300.000 руб./кв. м. Центр. Хороший вид. Конфорт. Безопасность. Ресурсы.

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

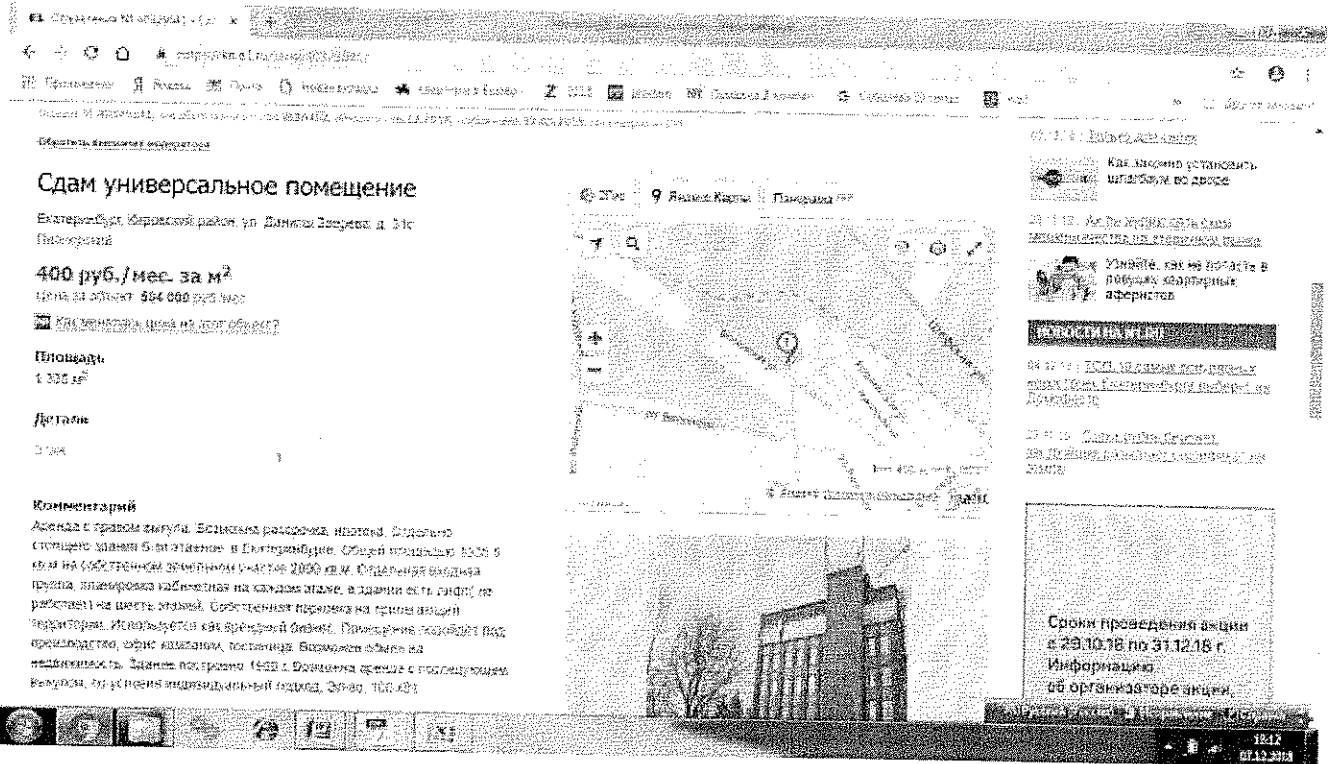
Скриншоты объектов аналогов для доходного подхода

Аналог №1



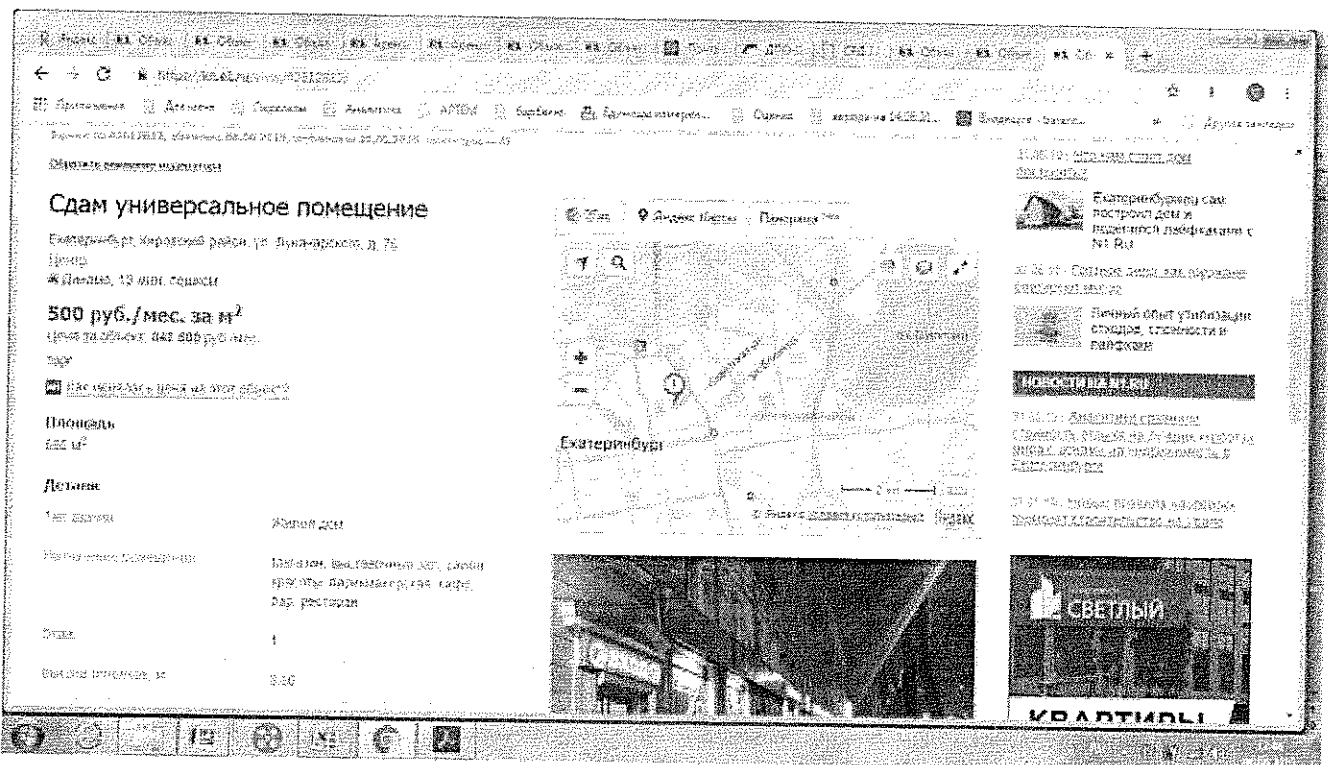
<https://kn.e1.ru/view/41384202/>

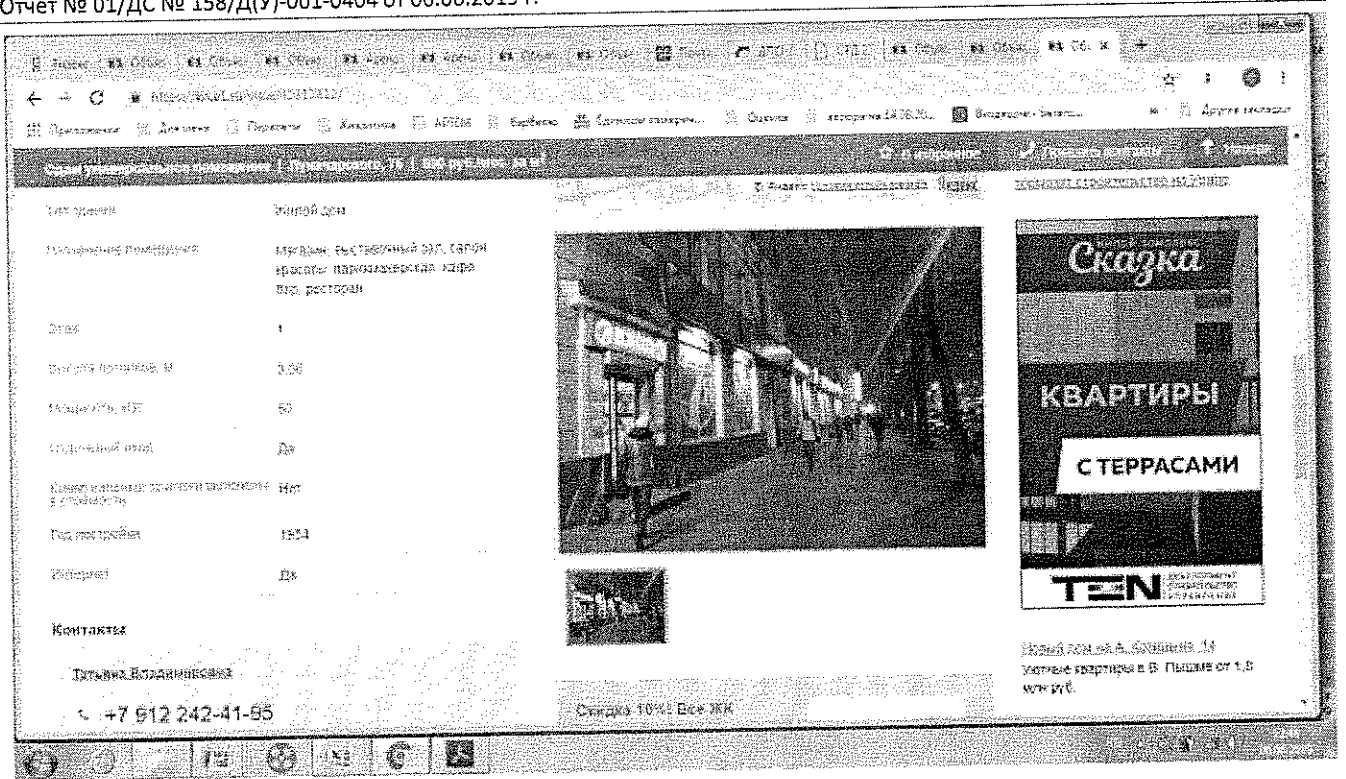
Аналог №2



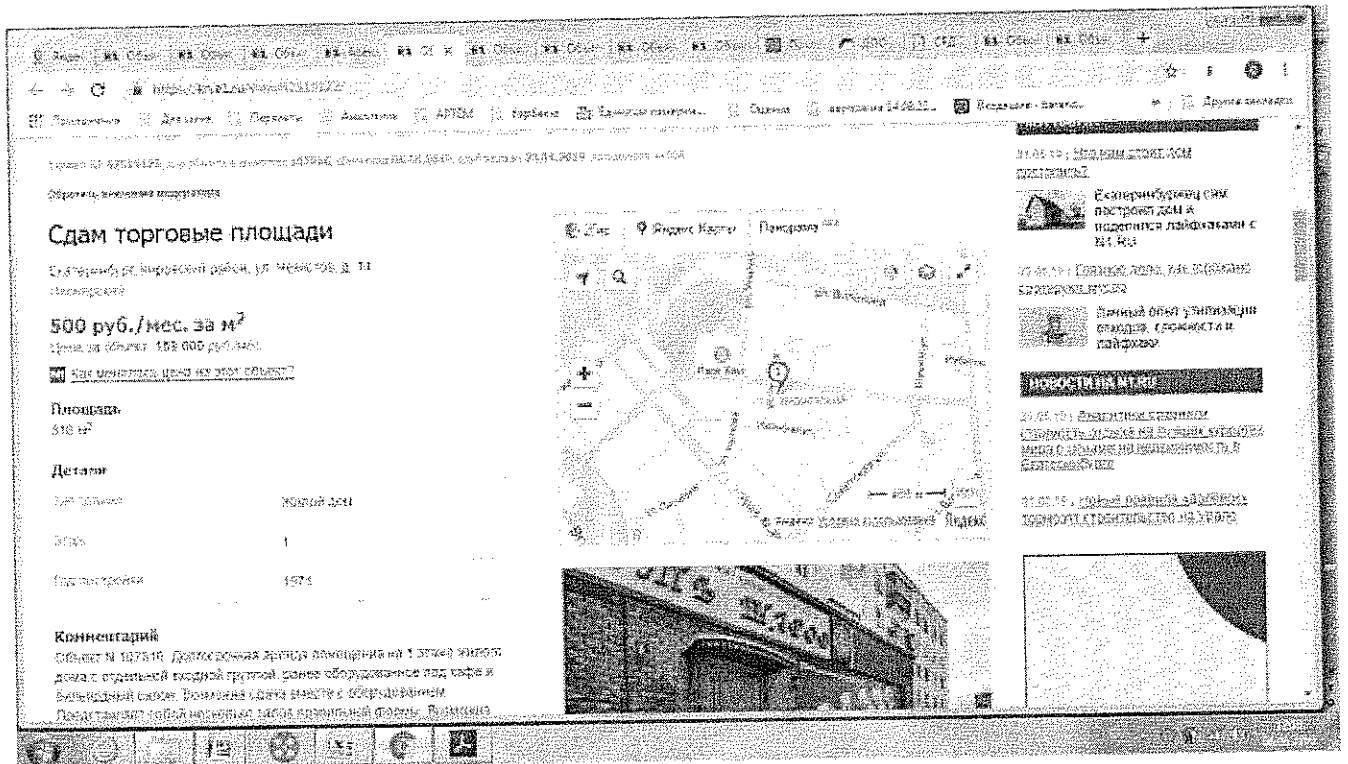
<https://kn.e1.ru/view/40329341/>

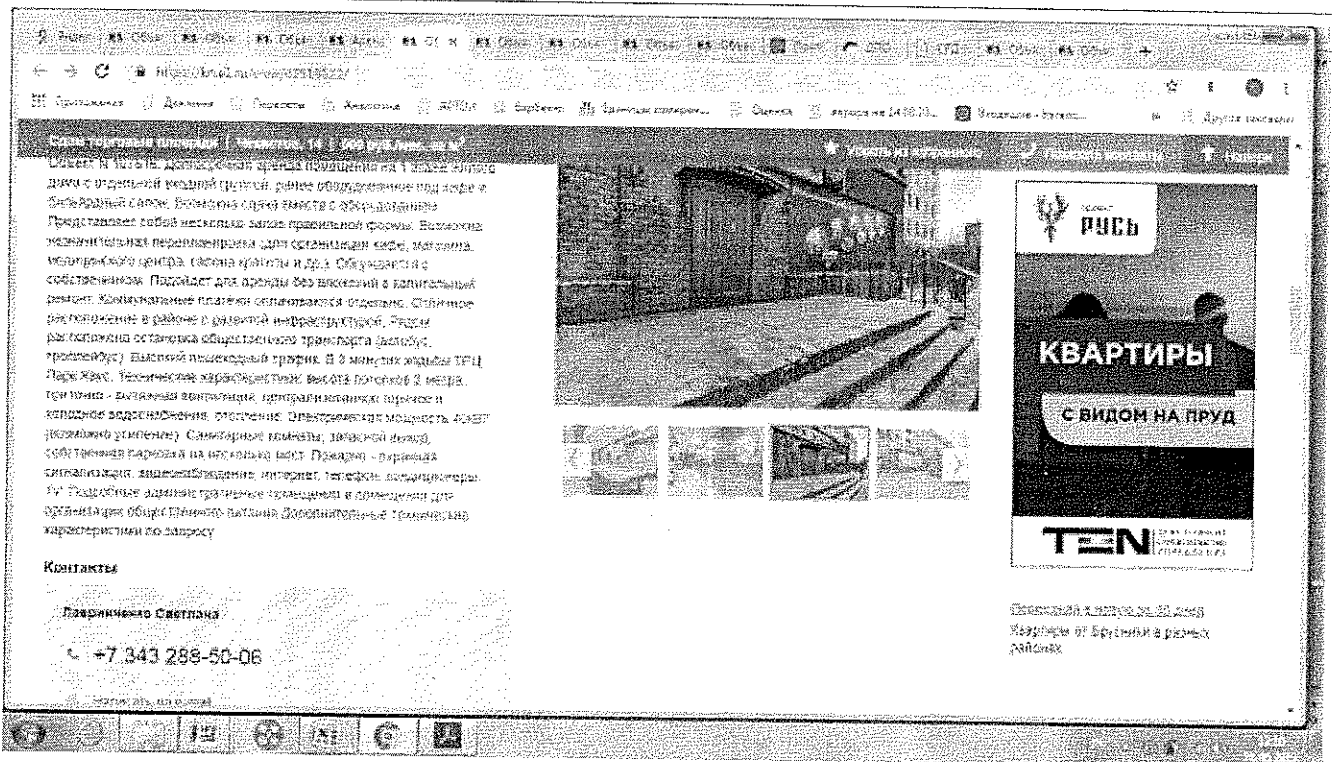
Аналог №3





Аналог № 4





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

Раздел 1

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

На основании запроса от 03.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 04.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
04.06.2019	№ 99/2019/264722853		
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0711073	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 15273, Условный номер: 66-86-01/838/2009-085	
Адрес:		Свердловская область, г Екатеринбург, ул Одыга, д 4-а	
Площадь, м²:		1271,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, мансарда, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные, Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2009	
Кадастровая стоимость, руб.:		173173066,3	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 03.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 04.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:
04.06.2019	№ 99/2019/264722853	
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0711073:18	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если находящиеся в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной (лифт А), назначение: нежилое здание. Площадь: общая 3271,2 кв.м.», количеством этажей 4, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕВЕРО-ЗАПАД" ИНН 7809025918	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Этап		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов
04.06.2019	№ 99/2019/264722853		
Кадстровый номер:		66:41:0711073:48	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 66-66/001-66/001/318/2016-62/2 от 14.06.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.06.2016	
	номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/318/2016-64/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.06.2016 по 04.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинационный "ФГ Капитал I", ИНН: 7440036805	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 от 23.05.2006 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.</p>	
5.	Требования в судебном порядке права преобладания:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных арбитражным судом или арбитражным судом в государственной регистрации права (перехода,		

9.	прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости;	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 05.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 04.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(тип объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
04.06.2019	№ 99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Номер кадастрового квартала:	66:41:0711072
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Одына, дом 4 а
Площадь:	3203 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44352645,66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0711072:13, 66:41:0711072:17
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
04.06.2019	№ 99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
04.06.2019 № 99/2019/264723524			
Кадастровый номер:		66:43:0711072:18	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства вагонного дома социального использования или вагонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО "КРЕДИТФОРМ СЕРВЕО-ЗАПАД" ИНН 7809025918		
Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
04.06.2019 № 99/2019/264723524			
Кадастровый номер:		66:41-0711072:18	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. не зарегистрирован	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	19.07.2011		
номер государственной регистрации:	66-66-01/391/2011-610		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2011 по 04.06.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный "ФГ Капитал Г", ИНН: 7444036805		
3.1.1.	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.;		
	Именения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;		
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.		
вид:	аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:	20.07.2007		
номер государственной регистрации:	66-66-01/504/2007-232		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.07.2007 по 30.09.2007		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев		

3.1.2	основание государственной регистрации:	инвестиционных паев в результате приобретения инвестиционных паев и сделок дело владельцев инвестиционных паев Договор аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №3 от 24.07.2008г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №6 от 03.05.2011 г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение №2 от 18.12.2007г. к договору аренды земельного участка №7-951 от 23.06.2006 г.; Дополнительное соглашение № 1 от 28.08.2006г. к договору аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006 г.
-------	--	---

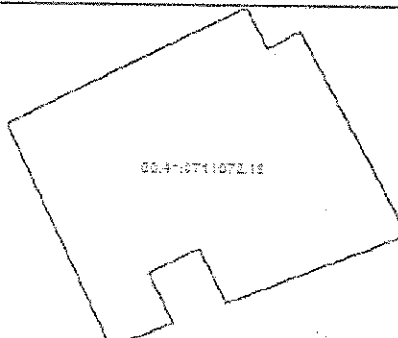
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		[тип объекта недвижимости]	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
04.06.2019 № 99/2019/264723524			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
3.1.3. основание государственной регистрации	вид	доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.12.2016	
	номер государственной регистрации:	66-66/01-66-001/426/2016-286/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.12.2016 по 04.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "РФЦ-Капитал", доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный "ФЦ Капитал 1", ИНН: 7444036805	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089-4 от 23.05.2008 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-2 от 16.01.2007 г.;	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;	
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-3 от 08.02.2007 г.;		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-6 от 07.08.2008 г.		
4.	Договоры участия в дачном строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правотребования и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС В ГИ	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(опис. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(опис. объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	65	66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	65	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	66	67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	67	68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	68	69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	69	70	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	70	71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	71	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	71	200	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	72	73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	72	200	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	73	74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
04.06.2019 № 99/2019/264723524			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК - 66, зона 1

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	394441.14	1538948.91	данные отсутствуют	0.3
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	0.3
3	394385.06	1538934.21	данные отсутствуют	0.3
4	394396.27	1538928.67	данные отсутствуют	0.3
5	394391.18	1538918.36	данные отсутствуют	0.3
6	394388.87	1538923.45	данные отсутствуют	0.3
7	394375.77	1538910.59	данные отсутствуют	0.3
8	394398.47	1538899.81	62600200000	0.1
9	394421.75	1538888.78	62600200000	0.1
10	394445.94	1538937.79	данные отсутствуют	0.3
11	394437.57	1538942.32	данные отсутствуют	0.3

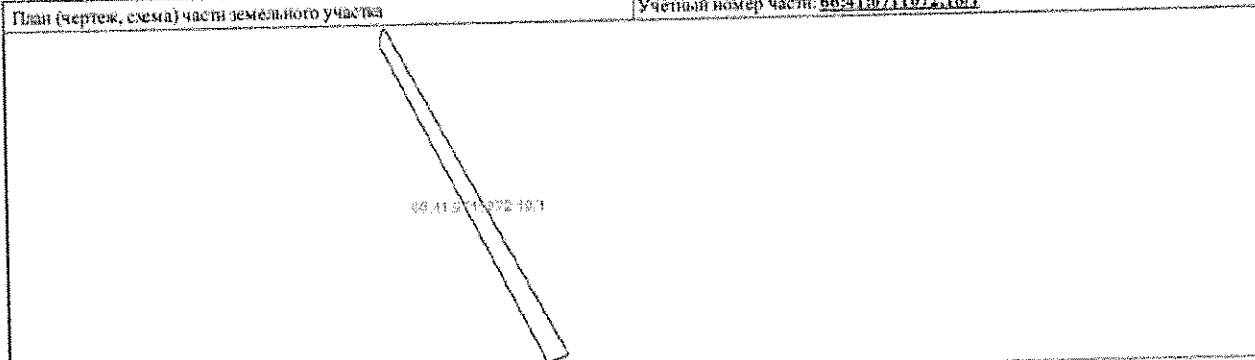
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
04.06.2019 № 99/2019/264723524			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0711072:18/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

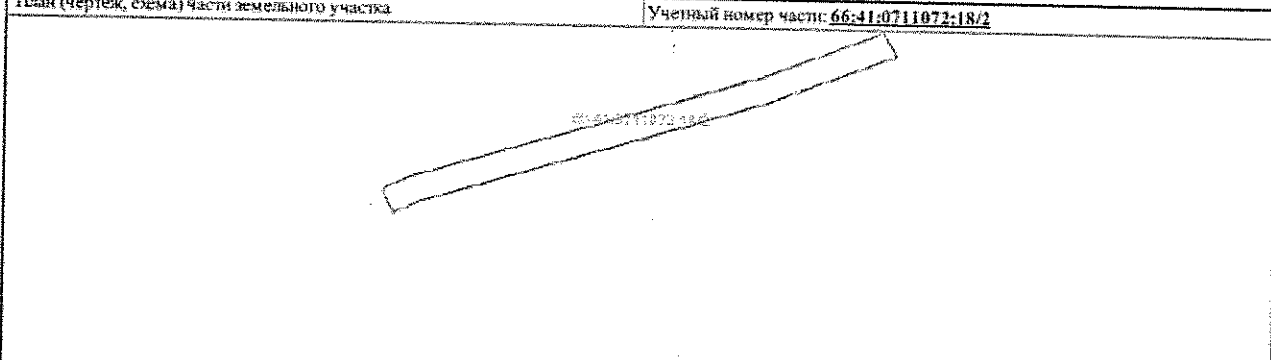
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
04.06.2019 №	99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0711072:18/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

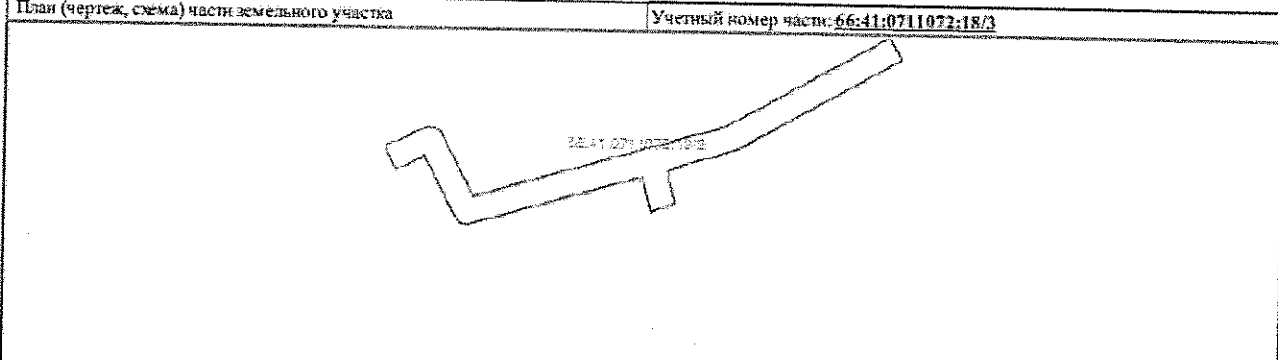
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
04.06.2019 №	99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0711072:18/3	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(выд. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.1942, Свидетельство о государственной регистрации права № 639716 от 06.05.2009	
2	80	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.924, Заявления о внесении в ГКУИ сведений об охранных зонах № 6/н	
3	97	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.3652, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
<small>(выд. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	0.3
12	394406.75	1538967.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	394406.41	1538967.39	данные отсутствуют	0.1
14	394399.37	1538970.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	394389.72	1538931.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	394387.94	1538932.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	394388.75	1538934.56	данные отсутствуют	0.1
18	394396.7	1538960.9	данные отсутствуют	0.1
19	394406.45	1538970.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	394402.25	1538960.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	394398.59	1538960.27	данные отсутствуют	0.1
22	394390.63	1538933.85	данные отсутствуют	0.1
23	394397.49	1538932.26	данные отсутствуют	0.25
24	394395.91	1538928.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	394394.12	1538929.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	394395.19	1538932.01	данные отсутствуют	0.25
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
04.06.2019	№ 99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	394390.31	1538934.6	данные отсутствуют	0,25
28	394390.05	1538934.93	данные отсутствуют	0,25
29	394389.96	1538935.5	данные отсутствуют	0,25
30	394393.86	1538949.1	данные отсутствуют	0,25
31	394391.13	1538949.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	394391.86	1538951.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	394394.41	1538951.01	данные отсутствуют	0,25
34	394396	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	1538952.83	данные отсутствуют	0,25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
04.06.2019	№ 99/2019/264723524		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	0,3
12	394406.75	1538967.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	394406.41	1538967.39	данные отсутствуют	0,1
14	394399.37	1538970.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	394389.72	1538931.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	394387.94	1538932.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	394388.75	1538934.56	данные отсутствуют	0,1
18	394396.7	1538960.9	данные отсутствуют	0,1
19	394400.48	1538970.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	394402.25	1538969.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	394398.59	1538960.27	данные отсутствуют	0,1
22	394390.63	1538933.85	данные отсутствуют	0,1
23	394397.49	1538932.26	данные отсутствуют	0,25
24	394395.91	1538928.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	394394.12	1538929.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	394395.19	1538932.01	данные отсутствуют	0,25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	394390.31	1538934.6	данные отсутствуют	0.25
28	394390.05	1538934.95	данные отсутствуют	0.25
29	394389.96	1538935.5	данные отсутствуют	0.25
30	394393.86	1538949.1	данные отсутствуют	0.25
31	394391.13	1538949.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	394391.86	1538951.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	394394.41	1538921.07	данные отсутствуют	0.25
34	394396	1538926.38	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	1538932.27	данные отсутствуют	0.25
40	394397.43	1538932.83	данные отсутствуют	0.25

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.06.2019 № 99/2019/264723524		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	394399.54	1538971.41	данные отсутствуют	0.3
12	394406.75	1538967.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	394406.41	1538967.39	данные отсутствуют	0.1
14	394399.37	1538970.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	394389.72	1538931.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	394387.94	1538932.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	394388.75	1538934.56	данные отсутствуют	0.1
18	394396.7	1538960.9	данные отсутствуют	0.1
19	394400.48	1538970.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	394402.25	1538960.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	394398.59	1538960.27	данные отсутствуют	0.1
22	394390.63	1538933.85	данные отсутствуют	0.1
23	394397.49	1538932.26	данные отсутствуют	0.25
24	394395.91	1538928.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	394394.12	1538929.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	394395.19	1538932.01	данные отсутствуют	0.25

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
	М.П.	

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

Листов 4/2

Земельный участок			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
04.06.2019	№ 99/2019/264723524	4/2	
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
27	394390.31	1538934.6	данные отсутствуют	0,25
28	394390.05	1538934.93	данные отсутствуют	0,25
29	394389.96	1538935.5	данные отсутствуют	0,25
30	394393.86	1538949.1	данные отсутствуют	0,25
31	394391.13	1538949.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	394391.86	1538951.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	394394.41	1538951.01	данные отсутствуют	0,25
34	394396	1538956.38	данные отсутствуют	0,25
35	394403.27	1538968.39	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	1538932.63	данные отсутствуют	0,25

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

№ 22 ОР 2018 г.
№ 22 ОР 2018 г.

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

"20" августа 2018г.

г. Екатеринбург

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

1.3.1. Начало выполнения Работ: 27 августа 2018 года.

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

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

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Подрядчик обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5. Передать Заказчику вместе с результатами Работы исполнительную документацию.

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

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

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

3.2. Заказчик обязан:

3.2.1. Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект представителям Подрядчика.

3.2.2. Обеспечить безвозмездное получение воды и электричества на Объекте.

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

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

3.3. Подрядчик вправе:

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

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

2.3. Подрядчик вправе досрочно выполнить работы.

3.4. Заказчик вправе:

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

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

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

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

4. ПРИЕМКА РЕЗУЛЬТАТА РАБОТ И ГАРАНТИЯ

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

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

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


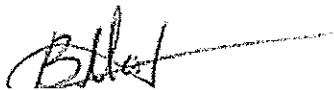
4.4. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков выполненного задания или их причин по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком Договора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

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

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

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

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



5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ

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

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

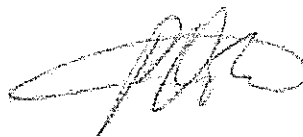
7.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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



9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

10.5. Приложения:

1. График выполнения работ
2. Сметный финансовый расчёт

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Подрядчик:

ООО «Вектор»

ОГРН 1126678008050

ИНН 6678013946

КПП 667801001

ОКПО 12319623

ОКВЭД: 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»

Юридический адрес: 620050, Свердловская обл.,

г. Екатеринбург, ул. Маневровая, д. 9

Р/сч.: 40702810516540033138

Кор/счёт: 30101810500000000674

БИК: 046577674

Наименование банка-Уральский банк ЦАО
Сбербанк г. Екатеринбург

Заказчик:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ

ВЫСОТЫ» под управлением ООО УК «РФЦ-

Капитал»

ОГРН 1027402052347

ИНН 7444036805

КПП 745501001

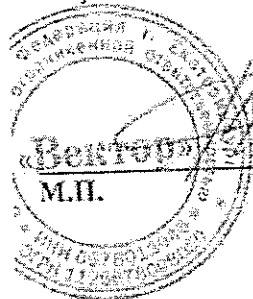
Юридический адрес: 455008, Челябинская обл., г.

Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. 212,

помещение № 1

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

К/с 30101810700000000949, БИК 047516949



/ Р.Н. Обжерин /

М.П.

/ В.А. Малков /

М.П.

Приложение № 1

График выполнения работ

к Договору №4

от "20" Августа 2018 г.

между ООО "Вектор" и

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ»

под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

	Начало работ		Окончание работ	
	27 августа 2018		18 сентября 2018	
Устранение протекания балкона	27 августа 2018		18 сентября 2018	
Устранение течи ендовых	27 августа 2018		10 сентября 2018	
Устранение протекания кровли котельной	3 сентября 2018		15 сентября 2018	
Маллярные работы	3 сентября 2018		28 сентября 2018	



И.П. Обжерин

Заказчик

В.А. Малков В.А. Малков

Приложение № 2
 Сметный финансовый расчёт
 к Договору №4
 от "20" Августа 2018 г.
 между ООО "Вектор" и
 ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ
 ВЫСОТЫ»
 под управлением ООО УК «РФЦ-Капитал»

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение протекания балкона				
Снятие Щебеночной отсыпки	м3	4	430	1720
Снятие Утеплителя	м3	8	280	2240
Ремонт Кровли на два слоя	м2	41	600	24600
Монтаж утеплителя	м3	8	320	2560
Укладка МЕМБРАНЫ	м2	41	500	20500
Отсыпка Щебнем	м3	4	430	1720
		Итого	по	53340
		разделу		

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение Устранение течи ендовых				
Снятие и монтаж Наружных ендовых	м.п.	40	330	13200
Герметизация внутренних ендовых.	м.п.	40	280	11200
Чистка водостоков	м.п.	400	60	24000
		Итого	по	48400
		разделу		

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Устранение протекания кровли котельной				
Демонтаж старого покрытия	м2	30	170	5100
Грунтовка основания	м2	30	120	3600
Ремонт на 2 слоя	м2	30	600	18000
		Итого	по	26700
		разделу		

	ед. изм.	кол-во	цена	стоимость
Малярные работы				
Демонтаж отсыревшей штукатурки	м2	140	170	23800
Грунтовка стен противогрибковым составом	м2	150	120	18000
штукатурка стен	м2	140	500	70000
		Итого	по	111800
		разделу		

Всего по смете 240240

Заказчик

 В.А. Малков



И.Н. Обжерин

Анисимков Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

1

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7-951**

город Екатеринбург

23.06.2006 года

На основании Распоряжения Главы города от 22.09.2006 № 3335-р Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 02 февраля 2006 года № 01.1/50.2-19/184 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятнадцать лет за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: улица Отдыха, 4а в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 3203 квадратных метра.

2.1.3. Категория земель - земли поселений.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:07 11 072:0018.

2.1.5. Участок предоставляется под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга.

Анисимков Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

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

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

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 15 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

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

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

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

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

2.3. Контроль Арендодателя.

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

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

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

2.4. Содержание и использование Участка.

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

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

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

2.5. Оборот Участка.

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

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

2.6. Возврат Участка.

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

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

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

3. Ответственность Сторон

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

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

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

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

Анисимов Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

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

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

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

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

4. Изменение настоящего договора

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

5. Расторжение настоящего договора

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

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

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

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

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

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

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

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

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

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

6. Срок действия настоящего договора

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

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

Анисимков Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

3

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 22.09.2005 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

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

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

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

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

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

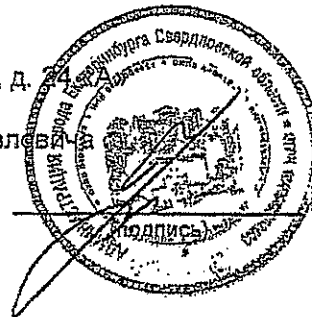
- 1) расчет арендной платы на 2005-2006 годы (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 74

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.

Арендатор:

Анисимков Александр Александрович

Дата рождения – 15.09.1977,

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

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



М.П.

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

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2005 год

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

2. Исходные данные для расчета
Оценочная зона 40
Ставка земельного налога (рублей за 1 м2 в год) 30,43

Код объекта	Функционально-назначенное назначение	Срок	Примечание
3203,00	Досугово-развлекательный объект	1,00	22.09.05-31.12.05, Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2006 г. (РГГ от 22.09.2005 г. № 3335-р)

3. Расчет арендной платы

Квартал	Наименование	Дата расчета	Формула расчета
III кв.2005г.	2403,30	15.09.06	$(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 9 = 2403,30$
IV кв.2005г.	24567,10	15.09.06	$(1,00 * 3203,00 * 30,43 = 97467,29) / 365 * 92 = 24567,10$

ИТОГО

Размер арендной платы за землю составляет 26970,40 руб. (Двадцать шесть тысяч девятьсот семьдесят рублей 40 копеек)

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

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

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Заместитель председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга
Денисов Геннадий Витальевич

(подпись)



Исполнитель:

Шелухина
(подпись)

Н.П. Шелухина
(Ф.И.О)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 6 Июля 2006г.

Страница 1 из 1.

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

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2006 год

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

2. Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка

66:41:0711072:0018

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

9948,52

Плата за аренду земельного участка, руб.	Функциональное назначение земельного участка	Кв. м. участка	Срок аренды
3203,00	Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами	0,4	01.01.06-29.06.06, Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2006 г. (ПГ от 22.09.2005 г. № 3335-п)
3203,00	Земельные участки, занятые досугово-развлекательными и игровыми заведениями, боулингками, объектами по оказанию услуг в виде предоставления в пользования компьютерной техники	5,5	30.06.06-31.12.06, Пролетарская застройка

3. Расчет арендной платы

Квартал	Сумма арендной платы, руб.	Дата расчета	Формула расчета
I кв.2006г.	31428,60	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$
II кв.2006г.	79444,53	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$ $(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 1 = 48015,93$
III кв.2006г.	4417464,50	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 92 = 4417464,50$
IV кв.2006г.	4417464,50	15.12.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,055 * 10 = 17525810,26) / 365 * 92 = 4417464,50$
ИТОГО	8945802,13		

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

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

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 011 01 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000610010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000.

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Заместитель председателя Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга
Денисов Геннадий Витальевич

(подпись)

МП

Исполнитель:

(подпись)

Н.П. Шелухина

(Ф.И.О)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 6 Июля 2006г.

Страница 1 из 1.

Анисимков Александр Александрович
улица Отдыха, 4а

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

АКТ
приема - передачи Участка

г. Екатеринбург

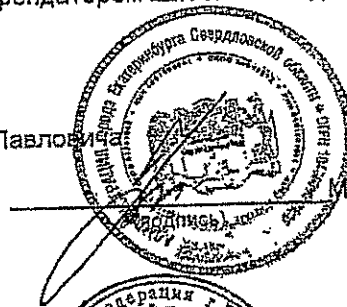
23.06.2006 года

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

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 22.09.2005 года.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



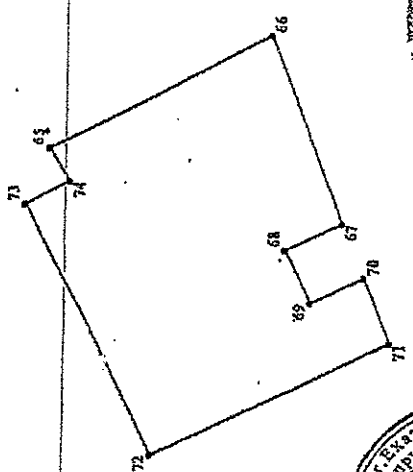
М.П.

Арендатор:

Анисимков Александр Александрович



М.П.

<p>КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (схема) для размещения земельного участка</p> <p>1 Кадастровый номер : 66:41:07:11 072:0018</p>	<p>3 План (чертеж, схема) границ земельного участка</p> 
<p>4</p>	<p>Масштаб 1:246</p> <p>Начальник отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г.Екатеринбургу</p> <p>М.П. <i>Копеев</i></p> <p>М.П. <i>Щекина</i></p> <p>13.03.2006г. <i>Жабрева М.В.</i></p> <p>Филиппа И.О.</p>

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

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

28.08.2006

г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 02 февраля 2006 года № 01.1/50.2-19/184, с одной стороны, и Арендатор - Анисимков Александр Александрович, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 7-951 от 23.06.2006 года, далее «Договор» изменений и дополнений следующего содержания.

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

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

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

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

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович

Дата рождения - 15.09.1977,

Паспорт 65 03 388768 выдан 17.09.2002 года Орджоникидзеvским РУВД г. Екатеринбурга,

ИНН 666307224060.

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

Телефон 217-29-20.



Копия
ДЛЯ
РЕГИСТРАЦИИ
Г.Н. Колпакова

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

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2006 год

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

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

2. Исходные данные для расчета

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

Площадь земельного участка, кв.м.	Функциональное назначение	Срок аренды, лет	Примечание
3203,00	Земельные участки, занятые реконструируемыми объектами	0,4	Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок по 30.09.2007 г. (ПЗГЕ от 04.08.2006 г. № 119)

3. Расчет арендной платы

Квартал	Площадь, кв.м.	Срок аренды, лет	Формула расчета
I кв. 2006г.	√ 31428,60	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 90 = 31428,60$
II кв. 2006г.	31777,82	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 91 = 31777,82$
III кв. 2006г.	32127,01	15.09.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 92 = 32127,01$
IV кв. 2006г.	32127,01	15.12.06	$(9948,52 * 3203,00 * 0,004 = 127460,44) / 365 * 92 = 32127,01$

ИТОГО

127460,44

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

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

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

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга
 Кожемяко Алексей Петрович

(подпись)



Исполнитель: *(подпись)*
 (подпись)

Н.П. Шапухлина
 (Ф.И.О.)

Телефон: 377-55-78

Дата составления: 28 Августа 2006г.

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

I

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

Екатеринбург

18.12.2007

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

На основании Приказа заместителя Главы Екатеринбурга от 27.11.2007 года № 160 «О переносе сроков окончания строительства объекта» в пункте 2.4 Договора слова «до 30.09.2007 года» заменить словами «по 30.06.2008 года».

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

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

АРЕНДАТОР:
Анисимков Александр Александрович

ИНН: 666307224060
Паспорт 65 03 № 388766 выдан 17.09.2002 года Орджоникидзе-ским Р.У. г. Екатеринбурга,
Почтовый адрес: 620076, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45
Фактический адрес: 620135, г. Екатеринбург, ул. 40 лет Октября, д. 73, кв. 52
Телефон 318-47-15



УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Земельного Кодекса
г. Екатеринбург
ул. Н. Колпаева

Приложение №1

к договору аренды земли
№ 7-951 от 23.06.2006 г.
доп. согл. № 1 от 28.08.2006 г.
доп. согл. № 2 от 18.12.2007 г.

ИП Анисимов Александр Александрович
ИНН: 666307224060
Екатеринбург, Кировский район
Адрес а/у: ул. ОТДЫХА 4-а
Адрес арендатора: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 4Б
Лицевой счет: 13431

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2007 ГОД

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

Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка:

66:41:0711072:0018

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

9 948,52

Площадь земельного участка	Разрешенное использование	Отделочный коэффициент	Примечание
3 203,00	Земельные участки: предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитена); занятые реконструируемыми объектами	0,40	Реконструкция под развлекательный центр с кафе - в срок до 30.06.2008 г. (ПЗГЕ от 27.11.2007 г. № 160)

Расчет арендной платы

Год	Кадастровая стоимость	Дата вступления в силу	Формула
1 кв. 2007 г.	31 428,60	15.03.2008	$9948,52 \cdot 0,004 \cdot 3203,00 \cdot 92/365 = 31428,60$
2 кв. 2007 г.	31 777,81	15.03.2008	$9948,52 \cdot 0,004 \cdot 3203,00 \cdot 91/365 = 31777,81$
3 кв. 2007 г.	32 127,01	15.03.2008	$9948,52 \cdot 0,004 \cdot 3203,00 \cdot 92/365 = 32127,01$
4 кв. 2007 г.	32 127,01	15.03.2008	$9948,52 \cdot 0,004 \cdot 3203,00 \cdot 92/365 = 32127,01$
ИТОГО	127 460,43		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 127460,43 руб.
(Сто двадцать семь тысяч четыреста шестьдесят рублей 43 копейки)

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 011 04 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091980, КПП 665801001, код ОКАТО 65401000000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЕКВИЗИТОВ ПОСЛЕ 01.01.2008 Г. : БИК 010 1 11 05010 04 0000 120

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

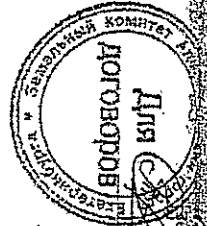
Исполнитель Шелухина Н.П. Шелухина

Тел.: +7(343)3776578

Дата составления: 27.12.2007 г.



Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 11 МАР 2008
Номер регистрации 101/008/рег-обл-266
Регистратор *Арипова М.Ю.*
(подпись)



Г.А.Саргсян
Комитет для договора

- г.
- Ек
- 27.
- стс
- сле
- пер
- зам
- Упр
- госу
- госу
- подп
- Арел
- обле
- согл
- АРЕИ
- Адми
- в ли
- Адрес
- АРЕН
- Аниси
- Паспо
- Почто
- Факти
- Телеф

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

24.07.2008

г. Екатеринбург

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

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

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

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

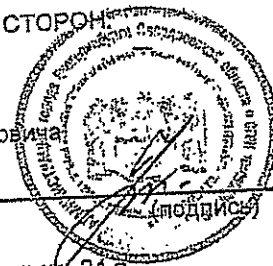
Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора
и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один для
Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской
области, один для Арендодателя.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

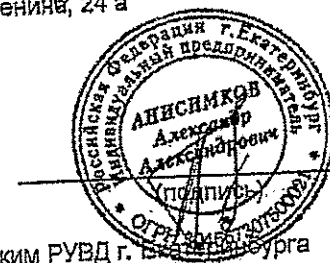


М.П.

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

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович



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

ИП Анисимов Александр Александрович
 ИНН: 666307224080
 г.Екатеринбург, Кировский район
 Адрес з/у: ул. ОТДЪХА 4-а
 Адрес арендатора: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, 45
 Лицевой счет: 13431

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2008 год

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

2. Исходные данные для расчета:

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

Площадь земельного участка	Назначение и условия использования	Ставка арендной платы	Применение
3 203,00	Земельные участки: предоставленные для строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и строительства метрополитена); занятые реконструируемыми объектами	0,40	Реконструкция под развлекательный центр с кафе в срок до 31.12.2008 г. (ПЗГБ от 19.06.2008 г. № 68)

3. Расчет арендной платы

Квартал	Сумма	Уплата	Формула расчета
1 кв. 2008 г.	31 690,98	15.09.2008	$9948,52 * 0,104 * 3203,00 * 91/366 = 31690,98$
2 кв. 2008 г.	31 690,98	15.09.2008	$9948,52 * 0,104 * 3203,00 * 91/366 = 31690,98$
3 кв. 2008 г.	32 039,24	15.09.2008	$9948,52 * 0,104 * 3203,00 * 92/366 = 32039,24$
4 кв. 2008 г.	32 039,24	15.12.2008	$9948,52 * 0,104 * 3203,00 * 92/366 = 32039,24$
ИТОГО	127 460,44		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 127460,44 руб.

(сто двадцать семь тысяч четыреста шестьдесят рублей 44 копейки)

Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 010 1 11 05 010 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской обл. г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6658091960, КПП 665801001, код ОКАТО 66401000000

Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Исполнитель *Е.А.Шершнева* Е.А.Шершнева

Тел: +7(343)3775578

Дата составления: 29.07.2008 г.

А.П.Кожмяко
 М.П.

Страница 1 из 1

Управление
Федеральной регистрационной службы
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
объекта

Дата регистрации 01.11.2009
 Номер регистрации 66-06-07/005
 Регистратор: [подпись] ШАКИНКО



ДС
г. Екатеринбург

г. Екатеринбург

Екатеринбург
24.12
сторс

следу

право
образ
состав

област
размер
числе
плату.
формат
актами
арендн
направ.
аннули



почтовс
Арендн
комитет
уполном
Доверен
подпись
основан
уплачив
прошлый
Земельн
платы на
уплате

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

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

г. Екатеринбург

13 апреля 2009 года

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

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

1. Пункт 2.2 Договора изложить в следующей редакции:

« 2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными
правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального
образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который
составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской
области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение
размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том
числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную
плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих
нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми
актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать
арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом
направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты
аннулируются (считаются недействительными).

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 1 февраля каждого года по
почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом
Арендодателю по адресу: 620014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный
комитет Администрации города Екатеринбурга.

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

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

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

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

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет в Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ДС № 4 к договору аренды № 7-951 от 23.08.2006
г. Екатеринбург, ул. Отдыха, 4а

III

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Администрация города Екатеринбурга
Лице заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



М.П.

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 104 а

АРЕНДАТОР:

Анисимков Александр Александрович



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

Пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью

18/визитная листов

Специалист Земельного комитета

Деянова Е.В.



20 12 16
1126

Дополнительное соглашение
к договору аренды земельного участка от 23.06.2006 № 7-951

город Екатеринбург

« 15 » ноября 2016 года

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство) в лице начальника отдела по распоряжению земельными участками департамента земельных отношений Министерства Дмитриевой Натальи Евгеньевны, действующего на основании приказа Министерства от 07.06.2016 № 1116, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» ОГРН 1027402052347, ИНН/КПП 7444036805/745501001 действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании устава (далее – ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты»),

Палкин Сергей Валентинович 03 сентября 1955 года рождения, паспорт 40 00 574282, выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт Петербурга 29.01.2001, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корпус 4, кв. 28 (далее – Палкин С.В.),

именуемые в дальнейшем «Арендаторы», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем,

В связи с государственной регистрацией перехода права собственности от Палкина С.В. в пользу ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты» на нежилое здание развлекательного центра с буфетом и газовой котельной (литер А), площадью 3271,2 кв. метров, расположенное на земельном участке по адресу: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а (регистрационная запись от 14.06.2016 № 66-66/001-66/001/318/2016-62/2), произвести замену лица на стороне Арендатора, внести в договор аренды земельного участка от 23.06.2006 № 7-951 (далее – Договор) следующие изменения:

1. В преамбуле и по тексту Договора слова: «Палкин Сергей Валентинович 03 сентября 1955 года рождения, паспорт 40 00 574282, выдан 58 отделом милиции Выборгского района Санкт Петербурга 29.01.2001, зарегистрированный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124, корпус 4, кв. 28 (далее – Палкин С.В.)» заменить словами: «Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-Шуваловские высоты», в лице директора Малкова Владимира Александровича, действующего на основании устава и правил доверительного управления».

2. Условия настоящего соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

3. Права и обязанности по Договору для Палкина С.В. прекращаются, а для ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские высоты» возникают, - с 14.06.2016 (даты государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества) что не освобождает Палкина С.В. от уплаты арендной платы за период до 14.06.2016.

4. Арендная плата по Договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора.

указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не предусмотрено расчетом арендной платы.

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в пяти экземплярах равной юридической силы, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

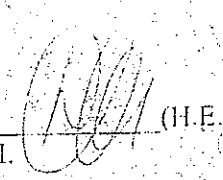
6. Арендатор обязуется предоставить подтверждение об уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего дополнительного соглашения в течение десяти рабочих дней с момента его подписания сторонами.

7. Расчеты арендной платы для Арендаторов по Договору (Приложение № 1).

8. Реквизиты и подписи сторон:

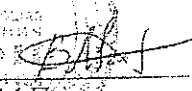
Арендодатель:

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


М.П. (Н.Е. Дмитриева)


Арендаторы:

ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. ЗПИФН «РФЦ-Шуваловские выгоды»
Адрес: 455049, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Завенягина, д. 9.


М.П. (В.А. Малков)

Палкин Сергей Валентинович

Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 124.


М.П. (С.В. Палкин)

ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ"

ИНН 7444036805

г. Екатеринбург, Кировский район

Адрес з/у: ул. Отдыха, 4-а

Адрес арендатора: ул. Завенягина, 9

г. Магнитогорск

Челябинская обл. 455049

Лицевой счет: 36949

Приложение № 1
к договору аренды земли
№ 7-951 от 23.06.2006 г
доп. согл. № ___ от _____ г

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2016 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП) Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 12, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП

2. Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка	66:41:0711072:0018
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.	13 847,22
Коэффициент увеличения на 2015 г.	1 0550
Коэффициент увеличения на 2016 г.	1 0740

Площадь земельного участка, м ²	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
3 203,00	Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными объектами <3> а также под боулингами	10,000	14.06.2016-31.12.2016

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Июнь 2016 г.	233 423,25	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 17/366 = 233423,25$
Июль 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Август 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Сентябрь 2016 г.	411 923,38	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Октябрь 2016 г.	425 654,16	10.10.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Ноябрь 2016 г.	411 923,38	10.11.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Декабрь 2016 г.	425 654,16	10.12.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
ИТОГО	2 759 886,65		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 2759886,65 руб.

(Два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть рублей 65 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга). Банк получателя: Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000

5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Председатель Земельного комитета

Исполнитель

Тел: 371-08-71

А.С. Старков

Г.В. Денисов
М.П.

Палкин Сергей Валентинович
ИНН:
г Екатеринбург, Кировский район

Адрес з/у: ул Отдыха 4-а
Адрес арендатора: пр-кт Энгельса, д. 124
г Санкт-Петербург 194356
Лицевой счет: 53619

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2016 год

(Перерасчет выполнен по причине Заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка

Расчет арендной платы на 2016 г на сумму 5 025 465 24 руб. - считать недействительным)

1 Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2011 № 1855-ПП (в редакции постановления от 26.06.2015 № 546-ПП), Приказа МУГИСО от 15.01.2013 № 32, постановления Правительства Свердловской области от 30.12.2014 № 1227-ПП, постановления Правительства Свердловской области от 28.12.2015 № 1209-ПП

2 Исходные данные для расчета

Кадастровый номер земельного участка 66.41.0711072:0018
Кадастровая стоимость 1 кв м земельного участка руб : 13 847,22
Коэффициент увеличения на 2015 г.: 1.0550
Коэффициент увеличения на 2016 г 1.0740

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
3 203,00	Земельные участки под досугово-развлекательными и игорными объектами <3>, а также под боулингами	10,000	01.01.2016-13.06.2016

3 Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2016 г.	425 654,16	10.01.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Февраль 2016 г.	398 192,60	10.02.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 29/366 = 398192,60$
Март 2016 г.	425 654,16	10.03.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Апрель 2016 г.	411 923,38	10.04.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 30/366 = 411923,38$
Май 2016 г.	425 654,16	10.05.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 31/366 = 425654,16$
Июнь 2016 г.	178 500,13	10.06.2016	$13847,22 \cdot 0,1 \cdot 1,0550 \cdot 1,0740 \cdot 3203,00 \cdot 13/366 = 178500,13$
ИТОГО	2 265 578,59		

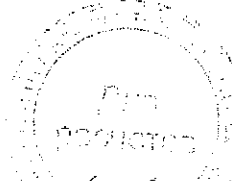
Размер арендной платы за земельный участок составляет 2265578.59 руб

(Два миллиона двести шестьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят восемь рублей 59 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на бюджетный счет № 4010181050000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г.Екатеринбурга) Банк получателя: Уральское ГУ Банка России. БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000

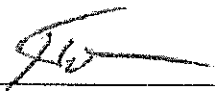
5. Данный расчет арендной платы является неотъемлемой частью договора аренды.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ
Председатель Земельного комитета
Исполнитель _____ А.С.Старков
Тел. 371-08-71


Г.В.Денисов
М.П.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 232 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



