

с 1998 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

25 лет

Москва, Новопесчаная улица, 9

775-2818 Info@dpo.ru www.dpo.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС № 162/д(У)-001-0404

от 30.10.2019 г.

об оценке объекта недвижимости,
расположенного по адресу:

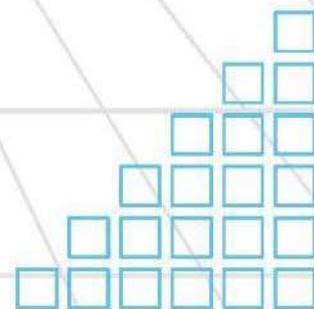
г.Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а

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

ISO 9001



Москва 2019



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 № 162 от 22 октября 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
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3203 кв. м, адрес объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:07 11072:18	Общая долевая собственность
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	
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования	
Дата оценки	30.10.2019 г.	
Дата составления отчета об оценке	30.10.2019 г.	
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС № 162/Д(У)-001-0404от 30.10.2019 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 30.10.2019г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	80 324 889
Сравнительный подход	49 999 000
Доходный подход	55 179 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (30.10.2019г.) округлённо составляет:

52 589 000 (Пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС,
в том числе рыночная стоимость земельного участка

14 734 000 (Четырнадцать миллионов семьсот тридцать 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	52 589 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	37 855 000
3	Земельный участок, 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 11072:18	14 734 000
Итого		52 589 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»


Попков Алексей Владимирович

Оценщик


Рябченко Жанна Николаевна



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	8
1.5. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
.....	17
3.3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА	19
3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	21
3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	28
4.1. ОБЗОР РЫНКА МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	28
4.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ.....	45
4.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА	47
4.4. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА.....	63
4.5. НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА.....	65
4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	69
4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	85
4.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	86
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	93
5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	93
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	93
5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ	94
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	98
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
6.1. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	99
6.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	99
6.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	132
6.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	146
6.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	169
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	172
ГЛАВА 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	173
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	185

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 № 162 от 22 октября 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 № 162 от 22 октября 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	Право собственности
	Земельный участок, 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 11072:18	Общая долевая собственность
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	30.10.2019 г.
Срок проведения оценки	22.10.2019г. - 30.10.2019 г.
Дата осмотра	22.10.2019 г.
Дата составления Отчета	30.10.2019 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. 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 № 162 от 22 октября 2019 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества», определяется справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки.

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

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

Участники рынка:

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

(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 №99/2019/291379104	Копия документа от 28.10.2019г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 66/001/1201/2019-5548	Копия документа от 16.10.2019г.

№ п/п	Наименование, вид документа		Реквизиты документа
3	Технический паспорт, инвентарный номер 15273-0	Копия документа	от 05.02.2019г.
4	Договор купли-продажи земельного участка № В-180	Копия документа	от 28.07.2019г.

Источник информации: АО 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:	Акционерное общество 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)	7455036003
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197456036975
Дата присвоения ОГРН	от 27 августа 2019 г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40701810100001200568 в ОАО «КУБ» г. Магнитогорск корсчет 30101810700000000949 БИК 047516949

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

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

ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 9. Количественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Функциональное назначение первичного объекта недвижимости (здания)	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м Объект оценки сдан в эксплуатацию, в настоящее время еще не используется по назначению
Год постройки	2009
Группа капитальности	2
Этажность объекта без подземных этажей	Трехэтажное с мансардой
Техническое состояние	Требуется проведение косметического ремонта с элементами капитального
Износ здания, определенный Оценщиком методом срока жизни, ³ %	(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:

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

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

3.2. Местоположение объекта оценки



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

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

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

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

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



Рисунок 1. Границы района



Рисунок 2. Расположение объекта в рамках района

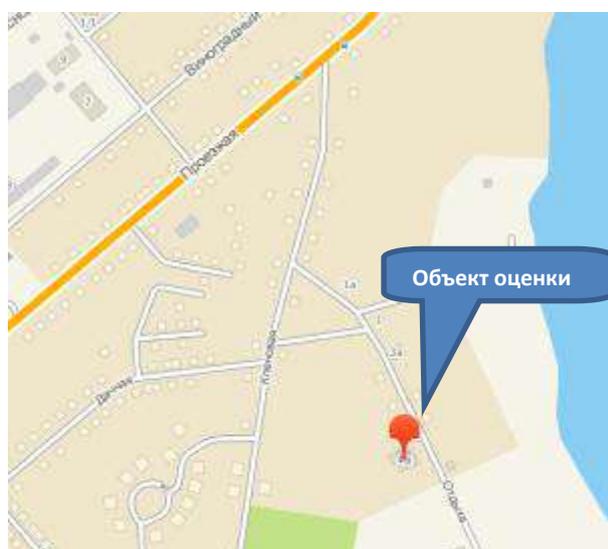


Рисунок 3. Расположение объекта относительно основной транспортной магистрали района



Рисунок 4. Панорама со стороны ул. Отдыха

Краткая характеристика Кировского административного района⁵

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

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

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

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

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

Таблица 10. Локальные характеристики местоположения Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 3 203 кв.м
Престижность района расположения (очень высокая, высокая, средняя, низкая, очень низкая)	Средняя, Объект оценки расположен на удалении 10 минут пешком от остановки «Дачная», в зоне преимущественно жилой, административной застройки.
Коммерческая привлекательность Объекта оценки	Средняя, Объект оценки расположен на ул. Отдыха, в 10 минутах пешком до ул. Проезжая, которая характеризуется высоким автомобильным трафиком.
Характер застройки в районе расположения	Район характеризуется смешанной застройкой (жилые частные и административные дома).
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе имеются виды инженерного благоустройства: газоснабжение, электроснабжение. Центрального водопровода и канализации нет. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии.
Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения	Объект оценки имеет доступ к автобусной 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	Общая долевая собственность
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 11072:18
Кадастровая стоимость, руб.	44 352 645,66
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 847,22
Права на земельный участок	Общая долевая собственность
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:

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

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

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, надподвальное	Сборные железобетонные многпустотные плиты t=22см
Инженерное оборудование здания	
Водопровод	Скважина
Канализация	Местная – выгребная, бетонная
Электроснабжение	Стандартное
Газоснабжение	Центральное
Юридический статус	
Право на Объект оценки	Собственность
Характеристика местоположения	
Расстояние от ближайшей остановки	10-15 м. п.
Характеристика расположения	
Удобство подъездных путей	5
Описание внутренней отделки помещений	
Отсутствуют перегородки, настенное, напольное покрытие.	
Выводы:	В оцениваемом здании требуется окончание работ по внутренней отделке

3.4. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 14. Анализ прав на Объект оценки

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
Имущественные права на Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, наименование: Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4-а, литер А;	Собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.10.2019г.
	Земельный участок, 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 11072:18	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.2019г.
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	АО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РФЦ-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РФЦ-Капитал»		
Наличие обременений, ограничения прав на земельный	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	

Значение	Наименование Объекта оценки	Вид права	Право подтверждающий документ
участок	Земельный участок, 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 11072:18		<p>Доверительное управление.</p> <p>Учетный номер 1 (площадь 3 кв.м): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, ЗК РФ, согласно правилам утв. постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878, п.2.Охранная зона газовода высокого давления от места врезки в ГВД от ГРС-1 на ул.Шефской-Д. Зверева до ГРП-119 с отводами, зона с особыми условиями использования территории 66.41.2.1942, Свидетельство о гос.регистрации права № 639716 от 06.05.2009г.</p> <p>Учетный номер 2 (площадь 80 кв.м): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56, ЗК РФ, согласно правилам утв. постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984г.№ 255. Охранная зона КЛ 10 КВ 1147-1501, зона с особыми условиями использования территории, №1, 66.41.2.924, Заявление о внесении в ГКН сведений об охранных зонах № б/н.</p> <p>Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878, п.2. Учетный номер 3 (площадь 97 кв.м): ограничения на земельный участок, предусмотренные статьей 56, ЗК РФ, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г. Охранная зона электросетевого комплекса подстанции «Бархотка» 110/10/6кВ ОТ ТП1501, литер 205А, зона с особыми условиями использования территории, 66.41.2.3652.</p>

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 непромышленных 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;
- 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 водопоев, 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).

Охранная зона газораспределительных сетей. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 56 Земельного кодекса РФ. Согласно правилам охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением РФ от 20.11.2000г. № 878) на земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;

⁸ 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.)

- з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Вывод: Оцениваемый земельный участок, кадастровый номер 66:41:0711072:18, разрешенное использование: под существующий объект незавершенного строительства с правами его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, частично имеющий ограничения в виде охранной зоны ГРС и ЛЭП, может использоваться по прямому назначению (за исключением площади земельного участка, подпадающей в охранную зону). Поскольку на участках, расположенных в охранной зоне без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

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, вид сбоку



Фото 16. Фасад здания, вид сбоку



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.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	2,5	2,3	0,2	-0,2
Рост цен производителей, %	11,7	9,7 ¹	-2,6 ¹	0,2 ¹	0,6 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,0	4,5	-0,9	0,0	0,4
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	-13,2	3,6	-2,2	0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-9,3	5,5	-2,4	1,0

Показатель	2018	Янв.-сен. 2018	Янв.-сен. 2019	Сен. 2018	Сен. 2019
ВВП, млрд. руб.	103 876 ³	73 750 ³	78 549 ³	9 038 ³	9 592 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	70,6	64,2	70,8	61,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	61,3	65,1	67,7	65,0

Показатель	Янв.-авг. 2019 в % к янв.-авг.2018	Авг. 2019 в % к авг. 2018	Авг. 2019 в % к июл. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,6	102,2	104,2
Индекс промышленного производства	102,6	102,9	102,5

Исполнение федерального бюджета	Ед.измерения	2018	Закон о бюджете 2019	Янв.-сен. 2019 ⁵	Авг. 2019	Сен. 2019 ⁵
Доходы	Млрд. руб.	19 455	20175	15034	1785	1778
	% ВВП	18,7	18,5	19,1	19,8	18,5
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд. руб.	9 018	8 239	6 008	625	601
	% ВВП	8,7	7,6	7,6	6,9	6,3
1353Расходы	Млрд. руб.	16 713	16713	18294	12048	1375
	% ВВП	16,1	16,8	15,3	15,2	14,1
в т.ч. обслуживание долга	Млрд. руб.	806	819	532	59	61
	% ВВП	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	2 742	1881	2986	411	424
	% ВВП	2,6	1,7	3,8	4,6	4,4
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	3 548	2700	3518	470	485
	% ВВП	3,4	2,5	4,5	5,2	5,1
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд. руб.	-6 276	-6358	-3022	-214	-176
	% ВВП	-6,0	-5,8	-3,8	-2,4	-1,8

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

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

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых в июле 2019 года

⁵ Предварительные данные

Бюджетная политика

30 сентября. Правительство внесло в Государственную думу проект Закона о бюджете на 2020 и плановый период 2021 и 2022 годов. При формировании проекта федерального бюджета на 2020-2022 гг. были использованы макроэкономические показатели, заложенные в рамках «базового» варианта прогноза социально-экономического развития РФ на 2020-2022 гг., подготовленного Министерством экономического развития РФ.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 было утверждено 13 национальных проектов. На исполнение национальных проектов планируется, предполагается дополнительно направить около 8 трлн. рублей в период 2019-2024 гг.

Таким образом, финансовое обеспечение реализации национальных проектов за счет средств федерального бюджета составит в 2020 году - 1982,7 млрд. рублей, в 2021 году - 2217,8 млрд. рублей, в 2022 году - 2692,9 млрд. рублей. Общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета на обеспечение целей национальных проектов на плановый период 2020-2022 гг. составит 6893,4 млрд. рублей. В течение периода 2020-2022 гг. основными источниками финансирования дефицита федерального бюджета будут государственные заимствования Российской Федерации.

Согласно бюджетным правилам, в течение планового периода 2020-2022 гг. не предполагается использование средств Фонда национального благосостояния на финансирование дефицита федерального бюджета и бюджета Пенсионного фонда Российской Федерации. Объем ФНБ будет пополняться за счет дополнительных нефтегазовых доходов в 2020 году в размере 2857,0 млрд. рублей, в 2021 году в размере 2332,9 млрд. рублей, в 2022 году в размере 2234,6 млрд. рублей.

Согласно законопроекту, ликвидная часть ФНБ в 2020 году составит 8,5% ВВП, а в 2022 году достигнет 11,5 % ВВП. При этом средства ФНБ, размещенных в финансовых активах будет составлять около 1,2-1,3 % ВВП в течение всего прогнозного периода.

Внешнеэкономическая деятельность

15 октября. Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 ноября 2019 года вырастет на 1,1 доллара и составит 88,3 долл./т. Пошлина на высоковязкую нефть составит 8,8 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 26,4 долл./т., на темные – 88,3 долл./т., на товарный бензин - 26,4 долл./т., прямогонный бензин (нафта) – 48,5 долл./т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Международные новости

18 сентября. Федеральная резервная система США приняла решение о снижении ставки по федеральным фондам на 0,25 п.п., до диапазона 1,75–2%, что стало вторым, после июльского, последовательным снижением после более чем 10-летнего перерыва. Это решение ожидали почти все участники рынка. Как и в июле, его мотивацией стали замедление мировой экономики и неопределенная ситуация во внешней торговле, при низком уровне инфляции (ИПЦ США в годовом выражении составил к концу сентября 1,7%). В отношении дальнейшей динамики ключевой ставки управляющие ФРС не придерживаются единого мнения: медианное значение их последних прогнозов предполагает неизменность текущего значения в конце 2019 г. и в 2020 г.

Общие вопросы

19 сентября. В сентябрьском 26м рейтинге Мировых финансовых центров Москва поднялась на 17 позиций и заняла 71 место из 104 городов мира. Санкт-Петербург занял 79 место, опустившись на 6 позиций с 73 места в марте 2019 года. Рейтинг разработан лондонским коммерческим исследовательским центром Z/Уep и основывается одновременно на макроэкономических показателях и опросах. Расчет суммарного балла учитывает пять показателей: бизнес-обстановку, финансы, инфраструктуру, человеческий капитал и репутацию. Статус крупнейшего финансового центра, как и в прошлом рейтинге, получил Нью-Йорк, на

втором месте находится Лондон.

Прогнозы

19 сентября. ОЭСР выпустила краткий доклад о ситуации в мировой экономике (Interim Economic Outlook). Отмечается, что темпы роста мировой экономики в 1 и 2 кварталах 2019 г. составляли около 3% по сравнению с соответствующими периодами 2018 г. (для сравнения, в течение 2018 г. темпы роста снижались с 3,9% в 1 квартале до 3,2% в 4 квартале). Разрастание протекционизма является основной причиной торможения роста. В целом, согласно прогнозу ОЭСР, рост мирового выпуска по итогам 2019 г. составит только 2,9%, а по итогам 2020 г. – 3,0%; это будут минимальные значения за период после мирового кризиса 2008-2009 гг.

Рост протекционизма обуславливает торможение темпов роста мировой торговли (до 1,5% в 1 квартале 2019 г. и 0,5% во 2 квартале 2019 г. против, в среднем, 3,7% в 2018 г.) и увеличение неопределенности относительно будущих мер торговой политики. Первое обуславливает замедление динамики промышленного производства, особенно в части капитальных товаров, второе – ухудшение динамики инвестиций (по оценке ОЭСР, темпы роста инвестиций в странах G20 в 1 полугодии 2019 г. составили лишь 1% против 5% в аналогичном периоде 2018 г.). Отметим, впрочем, что если торможение динамики ВВП США, Китая, Еврозоны в 2019 г. связано преимущественно с «торговыми войнами», то в ряде других ключевых экономик на первый план выходят другие факторы (политическая неопределенность в Великобритании, Аргентине, Мексике; ухудшение условий заемного финансирования и замедление частного потребления в Индии). По оценке ОЭСР, принимаемых мер по смягчению денежно-кредитной политики в развитых странах недостаточно для преодоления торможения роста; они должны сопровождаться фискальным стимулированием в странах с наличием «пространства для маневра» бюджетной политики (таких, как Германия) и интенсификацией структурных реформ (подчеркивается, что доля исполняемых странами соответствующих рекомендаций из доклада ОЭСР Going for Growth составляет лишь около одной трети, как для развитых стран, так и для стран с формирующимися рынками). Среди ключевых рисков для мировой экономики эксперты ОЭСР выделяют следующие:

- Дальнейшее разрастание протекционизма. Негативный эффект уже введенных ограничений на темпы роста мировой экономики в 2020 г. оценивается в 0,3-0,4 п.п., но он может увеличиться в случае введения ограничений на торговлю услугами между США и Китаем и/или пошлин на поставки автомобилей и комплектующих из ЕС в США;
- Выход Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества (no-deal Brexit); соответствующее дестимулирование экспорта, ухудшение функционирования производственных цепочек и рост неопределенности могут ухудшить показатели роста ВВП Великобритании в 2020 г. на 1,6 п.п. (до -0,7%), а ВВП Еврозоны – на 0,4 п.п. (до 0,6%);
- Увеличение финансовых рисков: с учетом тренда к росту корпоративного долга (как в развитых странах, так и в странах с формирующимися рынками) и ухудшению его качества (снижение среднего рейтинга корпоративных облигаций), в условиях торможения роста выпуска повышаются риски для финансовой устойчивости корпоративного сектора.

В отношении российской экономики, на фоне общего торможения динамики мирового выпуска проектировки роста как на 2019 г., так и на 2020 г. были понижены на 0,5 п.п., до 0,9% и 1,6% соответственно. Отмечается потенциал дальнейшего снижения ключевой ставки Банка России для поддержки экономики.

Таблица 17. Основные показатели обновленного прогноза ОЭСР (в скобках – изменение прогноза по сравнению с маем 2019 г.)

Показатель	2018	2019	2020
Рост ВВП, %			
Весь мир	3,6	2,9 (-0,3)	3,0 (-0,4)
G20	3,8	3,1 (-0,3)	3,2 (-0,4)
Еврозона	1,9	1,1 (-0,1)	1,0 (-0,4)
США	2,9	2,4 (-0,4)	2,0 (-0,3)
Япония	0,8	1,0 (+0,3)	0,6 (0,0)
Бразилия	1,1	0,8 (-0,6)	1,7 (-0,6)

Показатель	2018	2019	2020
Индия	6,8	5,9 (-1,3)	6,3 (-1,1)
Китай	6,6	6,1 (-0,1)	5,7 (-0,3)
Россия	2,3	0,9 (-0,5)	1,6 (-0,5)

Источник информации: ОЭСР

27 сентября. Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

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

Показатель	2018	2019	2020
Номинальный ВВП, млрд. долл.	1521	1551	1576
Население мил. чел.	145,7	145,9	145,9
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,3	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,8	2,6
Валовое накопление основного капитала, % г/г	0,8	2,9	4,3
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	2,7	3,3
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	4,5	3,6
Вклад чистого экспорта в прирост ВВП, п.п.	0,8	-0,3	0,0
Уровень безработицы, %	5,6	5,4	5,5
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл.	105,9	84,9	65,0
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	7,0	5,5	4,1
Торговый баланс, млрд. долл.	194,4	202,8	183,0
Прямые иностранные инвестиции, чистые, млрд. долл.	-22,6	15,0	20,0
Внешний долг, млрд. долл.	454,7	462,7	469,7
Краткосрочный долг, млрд. долл.	53,8	58,3	62,6
Международные резервы, млрд. долл.	371,7	441,5	476,5
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	2,7	1,9	1,1
Баланс расширенного бюджета, первичный, % ВВП	3,6	2,8	2,0
Государственный долг, % ВВП	17,2	17,8	18,3
Доля госдолга в иностранной валюте, % ВВП	2,9	4,6	3,8
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	3,8	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,6	3,8
Курс доллара США, руб. на конец года	69,72	66,61	68,86
Курс доллара США, руб. среднегодовой	62,82	65,13	68,18
Ключевая ставка ЦБ, % на конец года	7,75	7,00	6,75
Долгосрочная доходность, % на конец года	7,06	7,43	7,43
Номинальная заработная плата, % г/г	9,0	6,0	6,0

Источник информации: Citibank

11 октября. Morgan Stanley оставил без изменения прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 19. Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley

Показатель	2018	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	2,3	1,1	1,6
Потребление домохозяйств, % г/г	2,3	1,3	1,8
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,9	1,5	3,6
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	5,5	0,8	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,7	1,1	4,2
Уровень безработицы, %	4,8	4,9	4,8
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	6,9	5,3	3,9
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	2,9	4,7	3,9
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,3	4,1	3,9
Ключевая ставка ЦБ, %	7,75	7,00	6,75
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,6	2,5	1,7
Государственный долг, % ВВП на конец года	13,6	14,5	15,3
Курс доллара США, руб./долл. на конец года	69,5	65,0	61,0
Цена нефти марки Urals, долл./барр. среднегодовая	70,0	65,0	62,0

Источник информации: Morgan Stanley

15 октября. Опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). По сравнению с предыдущими, июльскими, оценками прогноз роста мировой экономики на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. (до 3,0%), на 2020 г. – на 0,1 п.п. (до 3,4%) Основные факторы торможения роста в 2019 г. включают замедление динамики промышленного выпуска на фоне «торговых войн», падение темпов роста внутреннего спроса в Индии и Китае, рецессии в Аргентине и Турции. В целом, отмечается, что для более, чем половины стран мира темпы роста выпуска в 2019 г. будут ниже медианного значения за последние 25 лет.

В качестве основного риска для мировой экономики эксперты Фонда называют дальнейшую интенсификацию торговой войны США и Китая. Согласно их оценкам, прямой негативный эффект уже введенных и анонсированных мер на ВВП США в 2020 г. составит 0,2 п.п., на ВВП Китая – 1,2 п.п., на мировой ВВП в целом – 0,2 п.п. Вместе с тем, с учетом вклада протекционистских мер в рост неопределенности, а также в снижение совокупной факторной производительности ввиду подрыва глобальных цепочек добавленной стоимости, этот негативный эффект может достигать 0,6 п.п., 2,0 п.п. и 0,8 п.п. соответственно.

Среди других ключевых глобальных рисков МВФ упоминает увеличение уязвимостей финансовых систем развитых стран на фоне смягчения денежно-кредитной политики; тренд к снижению инфляции в развитых странах, что увеличивает бремя обслуживания госдолга; геополитические риски.

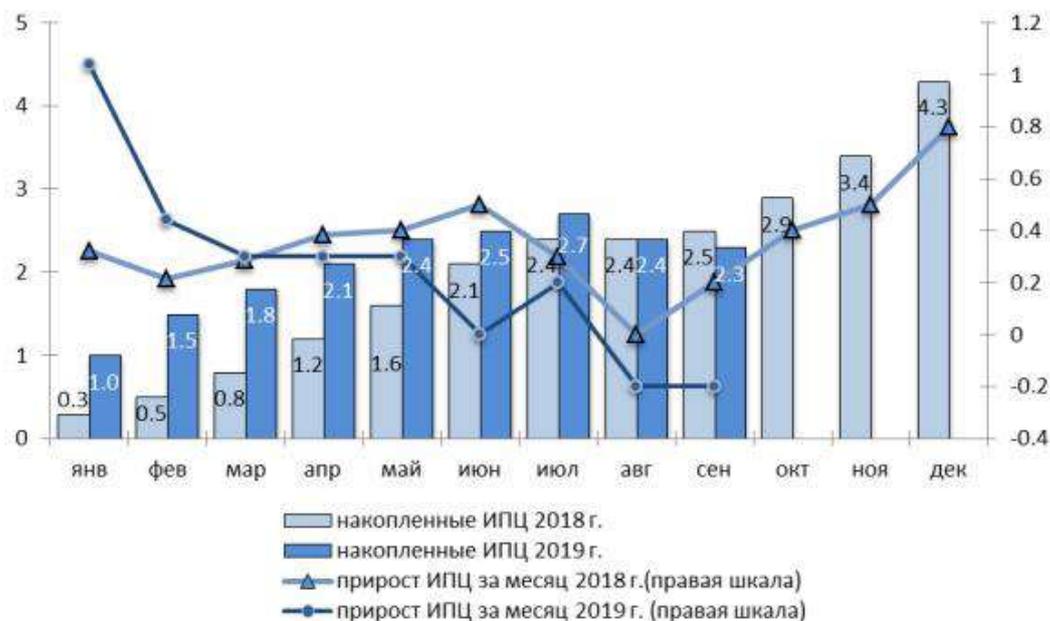
В отношении российской экономики, проектировки роста от МВФ практически не изменились (1,1% в 2019 г., 1,9 % в 2020 г.), несмотря на существенный негативный пересмотр прогноза нефтяных котировок. В качестве основных рекомендаций эксперты Фонда приводят дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики, реализацию структурных реформ в сферах поддержки конкуренции, повышения гибкости рынка труда и совершенствования процесса госзакупок.

Инфляция

В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подешевели за отчетный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 4,6%. Если рассматривать динамику цен на продукты питания без учета плодоовощной продукции, то в сентябре прирост цен составил 0,2% м./м. и 4,9% г./г. Прирост цен на непродовольственные товары в сентябре составил 0,2% м./м., 3,4% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц снизились на 0,2% м./м. (+4,4% г./г.).

Рисунок 5. Динамика индекса потребительских цен (%)



Продолжившееся в отчетном месяце снижение годовой инфляции связано с удешевлением продуктов питания, среди которых, в первую очередь, стоит выделить плодоовощную продукцию. В среднем за месяца цены на фрукты и овощи снизились на 6,3%, а за последние 12 месяцев прирост цен составил всего 1,8%. Также заметный вклад в снижение ИПЦ внесла понижательная динамика цен на платные услуги, обусловленная действием как сезонных, так и ситуативных факторов.

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



Так, анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, показывает, что в сентябре продолжилось ослабление инфляционного давления, главным образом, за счет понижательной динамики цен на платные рыночные услуги. Напомним, что в предыдущие месяцы основной вклад в ослабление инфляционного давления вносила динамика цен на продовольственные и непродовольственные товары. В отчетном месяце в данных сегментах потребительского рынка также наблюдалось снижение темпов прироста цен практически до нулевых значений.

Слабый потребительский спрос продолжает оказывать сдерживающее влияние на инфляцию. Другой дезинфляционный фактор – укрепление рубля, наблюдавшееся с начала текущего года. При этом инфляционные ожидания снижаются медленно, оставаясь на повышенном уровне.

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 3,6-3,8%. Обновленный прогноз инфляции Банка России – 4,0-4,5% в 2019 году.

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

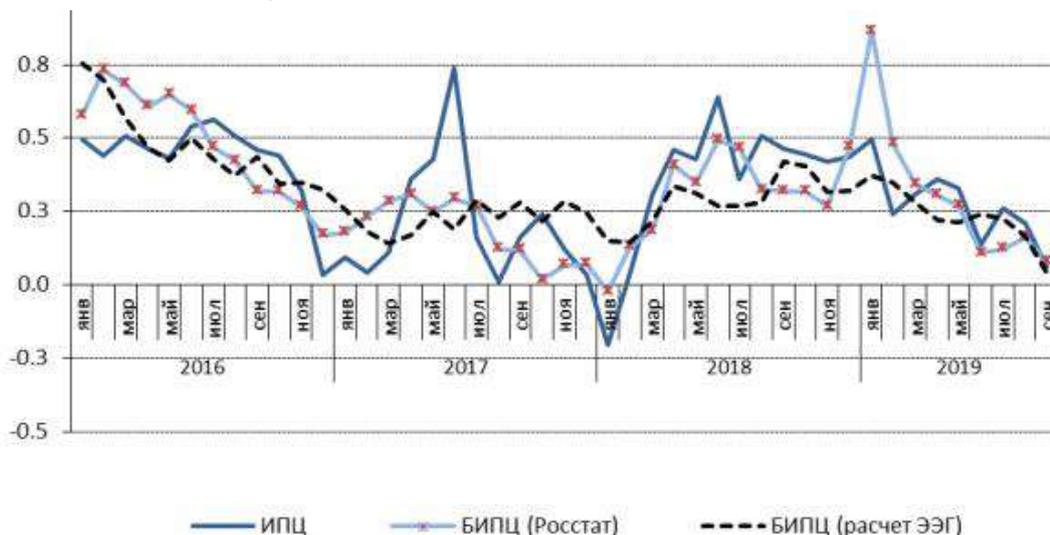
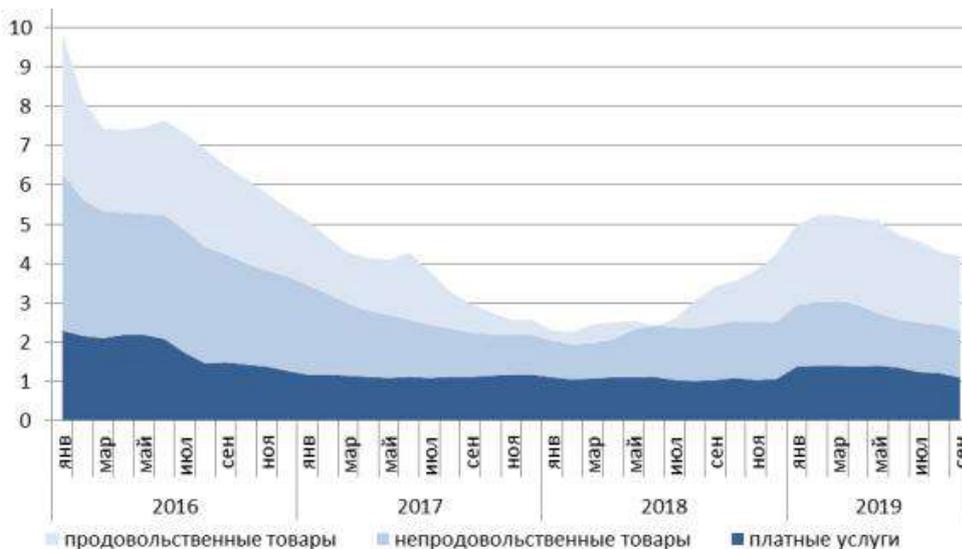


Рисунок 8. Динамика потребительских цен, очищенных от сезонности, в отдельных сегментах потребительского рынка (м./м., %)



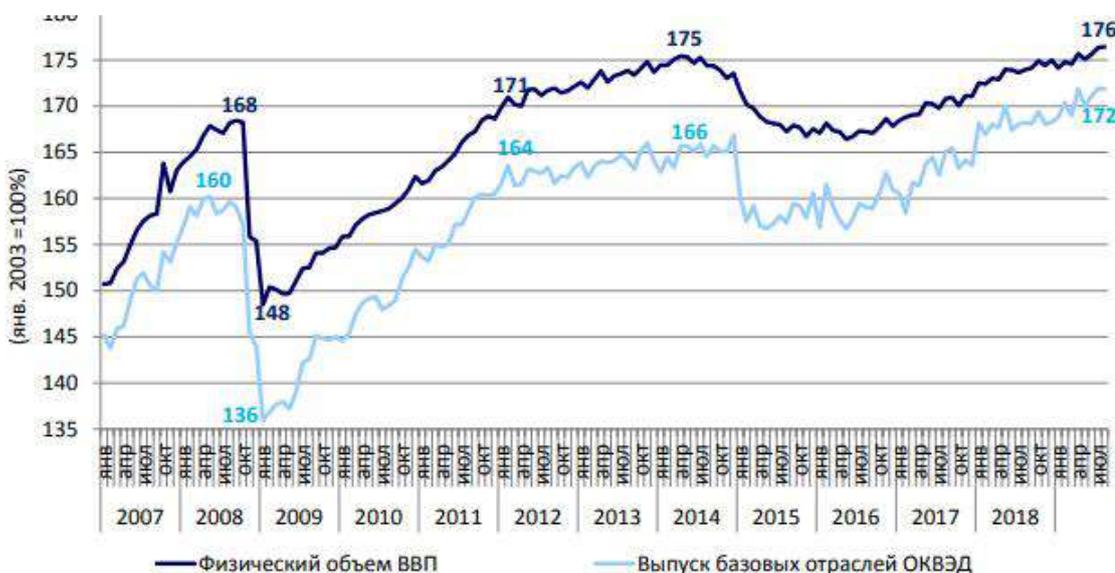
Рисунок 9. Вклад цен в отдельных сегментах потребительского рынка в ИПЦ (%, в годовом выражении)



Валовой внутренний продукт

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом по оценкам Минэкономразвития, прирост ВВП с исключением сезонности во II кв. составил 0,4% после сокращения на 0,2% в I кв. Значительное замедление роста ВВП в текущем году обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и относительно консервативной бюджетной и монетарной политикой. Кроме того, фактором замедления экономического роста остается слабый рост кредитования предприятий, а также ипотечного кредитования. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС. Во II кв. дополнительным фактором замедления роста российской экономики стало ухудшение внешней конъюнктуры: падение как цен, так и физических объёмов экспорта. При этом по оценке Минэкономразвития в июле и августе темпы роста ВВП ускорились до 1,8% и 1,6% соответственно после 0,8% в июне, а в январе-августе в целом прирост ВВП составил 1,1%. Основной вклад в ускорение экономического роста в июле-августе внесло улучшение динамики выпуска в промышленности и сельском хозяйстве. При этом розничная торговля, строительство и транспорт показали более слабую динамику, что выступило сдерживающим фактором для роста ВВП.

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



Прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-августе составил 1,6%. Промышленное производство в январе-августе выросло на 2,6%, что несколько ниже

прироста за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,8% относительно января-августа прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-августе прирост выпуска снизился до 2,1% по сравнению с 4,1% в январе-августе 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-августе продемонстрировало прирост на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 1,8%.

Рисунок 11. Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Потребление, инвестиции

В январе-августе текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,5% (2,8% в 2018 г.), а предоставление платных услуг населению сократилось на 1,0% (+1,4% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в первом полугодии текущего года также значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,6% (0,5% в I кв. и 0,6% во II кв.) по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это объясняется главным образом завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года. В июле-августе инвестиции скорее всего также показали слабую динамику, поскольку в строительстве наблюдалась стагнация.

Таблица 20. Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Янв.-авг. 2019	2018	2017
ВВП	1,1	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	1,6	2,9	2,4
Сельское хозяйство	2,6	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,6	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	3,8	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	2,1	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	4,2	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-2,9	3,6	7,1
производство одежды	-3,0	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-3,2	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	7,7	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	3,6	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,4	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	3,4	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	1,2	2,4	3,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,7	4,4	2,5
производство металлургическое	1,3	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-4,4	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	1,2	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-16,6	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,4	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,8	2,0	-2,1
Строительство	0,2	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	1,1	2,9	5,4
Розничная торговля	1,5	2,6	1,3
Платные услуги населению	-1,0	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	0,6*	4,3	4,4

* 1-ое полугодие 2019 г./ 1-ое полугодие 2018 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертного сообщества. Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал наблюдаемое в последние месяцы устойчивое сокращение инфляции, которое опережало прогнозные темпы снижения ИПЦ. По заявлению регулятора, сдерживающее влияние на инфляцию оказывали динамика потребительского спроса, а также «временные дезинфляционные факторы, включая смещение сезонности в динамике цен на плодоовощную продукцию на фоне более раннего поступления нового урожая». При этом основные инфляционные риски связаны с повышенными и незаякоренными инфляционными ожиданиями.

Также в соответствующем заявлении регулятора говорится, что «Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров». Добавим, что следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 25 октября 2019 года. Учитывая

продолжающееся снижение инфляции в годовом выражении (до 4,0% по итогам сентября), ожидается, что ключевая ставка вновь будет снижена.

Помимо решения по ключевой ставке, по итогам сентябрьского заседания Совета директоров Банк России опубликовал новый среднесрочный прогноз, согласно которому инфляция (д./д.) по итогам текущего года составит 4,0-4,5% (против 4,2-4,7% с предыдущей версии прогноза). С высокой долей вероятности можно заключить, что инфляция по итогам текущего года будет ниже прогноза Банка России (3,6-3,8%).

Динамика кредитования

После замедления роста корпоративного кредитования в апреле-июле текущего года, в августе наблюдалось оживление кредитования в данном сегменте рынка. Так, среднемесячный прирост в апреле - июле составил 0,3%, а в августе - 0,8%. В годовом выражении темп прироста кредитования реального сектора по итогам отчетного месяца составил 7,2% против 7,6% месяцем ранее.

Рисунок 12. Динамика кредитования корпоративного сектора



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) устойчиво снижались в последние месяцы – с 2,0% в апреле до 1,2% в июле, тогда как в августе было зафиксировано сезонное ускорение роста потребительского кредитования. В годовом выражении рост объемов кредитования населения замедлился до 21,3% по итогам августа против максимума, зафиксированного в апреле 2019 года (23,9%). Новый понижительный тренд в динамике кредитования населения сформировался в условиях нестабильной динамики доходов населения, высокого уровня «закредитованности» граждан, а также в ответ на усилия регулятора, направленные на замедление роста необеспеченного потребительского кредитования. Напомним, что с начала 2018 года Банк России трижды повышал надбавки к коэффициентам риска в зависимости от полной стоимости кредита, что привело к увеличению запаса капитала банков на покрытие данных рисков. В июне 2019 года Банк России объявил о введении в регулирование показателя долговой нагрузки (ПДН) и о планах с 1 октября 2019 года установить надбавки к коэффициентам риска в зависимости от уровня ПДН и полной стоимости кредита. Эта мера, по мнению регулятора, «будет способствовать снижению стимулов банков к расширению необеспеченного потребительского кредитования за счет предоставления кредитов заемщикам с уже высоким ПДН».

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении потребительских настроений в июне-августе 2019 года. При этом если говорить о кредитном поведении россиян, то все чаще мотивом обращения в банк за кредитом выступают финансовые сложности.

Ставки по кредитам, предоставленным физическим лицам, заметно снизились в начале текущего года. Далее в апреле – мае вновь наблюдался рост кредитных ставок, тогда как в июне - августе вновь было зафиксировано снижение стоимости заемных средств для населения.

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



Динамика депозитов населения

Рост объемов депозитов населения в национальной валюте ускорился в августе 2019 года (после длительного периода снижения) до 7,8% (г./г.) против 6,5% месяцем ранее. Одновременно с этим в августе продолжился рост объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины. В отчетном месяце темпы прироста данного показателя в годовом выражении выросли до 12,6% против 11,3% месяцем ранее и -3,2% по итогам прошлого года. Добавим, что в последние месяцы граждане предпочитали оформлять среднесрочные валютные депозиты, объем которых за последний год увеличился более чем на 50%. Напомним, что объемы валютных депозитов сокращались на протяжении полутора лет с середины 2017 года.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, с середины марта 2019 года наблюдается плавное снижение указанной ставки. При этом реальные процентные ставки по депозитам находятся в положительной зоне.

Рисунок 14. Динамика вкладов населения (% в годовом выражении)



Состояние денежного рынка

В сентябре 2019 года сохранялась стабильная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 6,86%, находившись ближе к нижней границе диапазона процентных ставок.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности равнялась на конец сентября 0,2 трлн. руб.

В сентябре 2019 года Банк России провел один аукцион по размещению ОБР. По состоянию на начало октября 2019 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 0,8 трлн. руб.

Финансовые рынки

Государственный долг

На 1 октября 2019 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО), составил 9207,6 млрд. руб. и за сентябрь увеличился на 93,1 млрд. руб. или на 1,0% а с начала года на 1464,9 млрд. руб. или на 18,9%. Объем привлечения заимствований в ОФЗ на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Кроме того, долг по ОФЗ-ИН возрос из-за индексирования номинала на 0,2 млрд. руб. Вместе с тем, в сентябре Минфин привлек средства по ОФЗ-н, в объеме 2,5 млрд. руб. Погашения внутреннего долга в сентябре не происходило. Внутренний долг в госбумагах с учетом госгарантий составил на 1 октября 10597,7 млрд. руб., в том числе в госгарантиях в национальной валюте – 1390,1 млрд. руб. Объем действующих рублевых госгарантий в сентябре сократился на 9,4 млрд. руб. Государственный внешний долг на 1 сентября (последние данные) сложился на уровне 53,9 млрд. долл., в том числе в еврооблигациях 41,0 млрд. долл., в госгарантиях в иностранной валюте – 11,9 млрд. долл. За август внешний госдолг чуть увеличился – на 0,06 млрд. долл., в основном за счет небольшого повышения объема действующих валютных госгарантий. В целом, за месяцев 2019 г. внешний долг вырос на 9,6% в долларах США и на 4,9% в рублевом эквиваленте (на 1 сентября составив 3583,0 млрд. руб.). В соответствии с поправками к госбюджету на 2019-21 гг. (Федеральный закон № 175-ФЗ от 18.07.2019), внутренние заимствования в ОФЗ на 2019 г. предусмотрены в объеме 2280,1 млрд. руб. при погашениях 713,5 млрд. руб., так что чистые заимствования должны составить 1566,6 млрд. руб. (вместо 1705 млрд. руб., предусмотренных в исходной версии бюджета). Внешние заимствования в еврооблигациях в 2019 г., в соответствии с принятыми в бюджет поправками, планируется привлечь в объеме 3,84 млрд. долл., (ранее намечалось 3,0 млрд. долл.). При благоприятной конъюнктуре предусмотрены привлечения сверх этих значений, в целях обмена еврооблигаций в объеме до 4 млрд. долл., с улучшением показателей доходности и ликвидности обращающихся выпусков. Однако погашения этой компоненты внешнего долга в 2019 г. преобладают: по последней версии бюджета, при привлечении в эквиваленте 248,3 млрд. руб., погашения должны составить 403,2 млрд. руб.

Информация об аукционах по размещению ОФЗ

В сентябре Минфин РФ провел шесть аукционов по размещению ОФЗ, на которых были предложены ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), ОФЗ-ПК (с переменным купоном) и ОФЗ-ИН (с индексацией номинала). ОФЗ-ПД были представлены выпуском 26225, размещаемым с 2018 г. (15-летним, с купоном 7,25%) и выпусками 2019 г.: 6-летним 26229 с купоном 7,15% и 20-летним 26230 с купоном 7,7%. Из ОФЗ-ПК размещался только августовский выпуск серии 24020, переменная ставка купона которого определяется как среднее арифметическое значений ставок RUONIA за семь дней до даты определения процентной ставки; ставка публикуется за 2 дня до выплаты купона. В отличие от предыдущих выпусков ОФЗ-ПК, ставка по 24020 не использует значений RUONIA с существенным лагом. В сентябре среднее значение ставки RUONIA сложилось на уровне 6,83%. ОФЗ-ИН были представлены выпуском 52002, размещаемым с 2018 г. Совокупный объем размещения на сентябрьских аукционах составил 90,5 млрд. руб. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 0,77 (по причине объемного предложения; в августе указанный коэффициент был равен 1,8), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к предложению) – 0,18 (месяцем ранее – 1,0). Средневзвешенный срок до погашения гособлигаций, размещенных на сентябрьских аукционах, составил 10,4 года (в августе – 6,6 лет).

Внутренний долговой рынок

В структуре государственного внутреннего долга в ценных бумагах доминируют ОФЗ, их совокупный объем к 1 октября сложился на уровне 8844,9 млрд. руб. (остальную часть внутреннего долга в ценных бумагах составляют ГСО). В 2019 г. формирование нового госдолга осуществляется в основном за счет ликвидных выпусков ОФЗ-ПД, ОФЗПК, и ОФЗ-ИН. ОФЗ для населения (ОФЗ-н), в совокупном объеме 59,9 млрд. руб. (на 1 октября), с чистым приростом за 9 месяцев 2019 г. на уровне 4,2 млрд. долл., в формировании госдолга играют незначительную роль. Относительно небольшую долю (при объеме 378 млрд. руб. на 1.09) занимают малоликвидные ОФЗ-АД (с амортизацией долга); более половины их объема формирует специальный выпуск, организованный в рамках санации Банка Москвы.

Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM eff, в сентябре составило 6,97%, что ниже августовского значения на 25 б.п.

Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 октября составила 29,0% и за сентябрь снизилась на 0,7 п.п.

На 1 октября объем рынка региональных и муниципальных облигаций составил 698,5 млрд. руб. и за месяц потерял 1,0% или 7,0 млрд. руб. В сентябре один российский регион – Московская область – отметился выпуском облигаций, проведя доразмещение трехлетнего амортизационного выпуска объемом 12,5 млрд. руб., с купоном 7,5% и доходностью по цене отсечения 7,45%.

Средневзвешенная доходность субфедеральных облигаций по индексу Cbonds-Muni (эффективная) в сентябре составила 7,55% и снизилась на 27 б.п. по сравнению с августом.

Объем рынка корпоративных облигаций к концу июля составил 12844,1 млрд. руб. и за месяц вырос на 48,9 млрд. руб. или 0,4%, а с начала года прибавил 7,6%.

Из крупных размещений сентября можно отметить, в частности, 2-летний выпуск Сбербанка объемом 25 млрд. руб., с доходностью первичного размещения 7,17% и 10-летний выпуск СУЭК-Финанс, объемом 21 млрд. руб., доходность п.р. которого составила 7,64%.

Рисунок 15. Индикаторы доходности облигаций в 2017-2019 гг.



Источник информации: Cbonds

Средневзвешенная доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFXCbonds (эффективная) в сентябре сложилась на уровне 7,57%, что ниже на 30 б.п. показателя предыдущего месяца.

Международные финансовые рынки

Среднемесячные доходности казначейских облигаций США в сентябре изменились мало по сравнению с предыдущим месяцем. Средняя доходность десятилетних казначейских облигаций США за сентябрь составила 1,64%, что выше на 8 б.п. значения августа, доходность пятилетних бумаг составила 1,59%, что также выше на 8 б.п. августовского показателя. В сентябре динамика мировых фондовых рынков была в целом положительной. Оптимизму инвесторов способствовали: некоторые успехи в американско-

китайских торговых переговорах; снижение ставки ФРС на 25 б.п., до 1,75-2,0%; снижение ставки по депозитам ЕЦБ на 10 б.п. до уровня -0,5% годовых. Европейский регулятор также объявил о возобновлении выкупа активов в объеме 20 млрд. евро в месяц с 1 ноября.

Рисунок 16. Доходности казначейских облигаций США в 2017-2019 гг.



Источник информации: Cbonds

По итогам сентября американский индекс DJIA вырос на 1,7%, британский FTSE 100 повысился на 2,8%, немецкий DAX 30 – на 4,1%, японский NIKKEI 225 прибавил 5,1%, китайский SSE Composite – 0,7%. Индекс МосБиржи в сентябре немного повысился (+0,3%), долларový индекс РТС, выраженный в долларах, вырос на 3,1%.

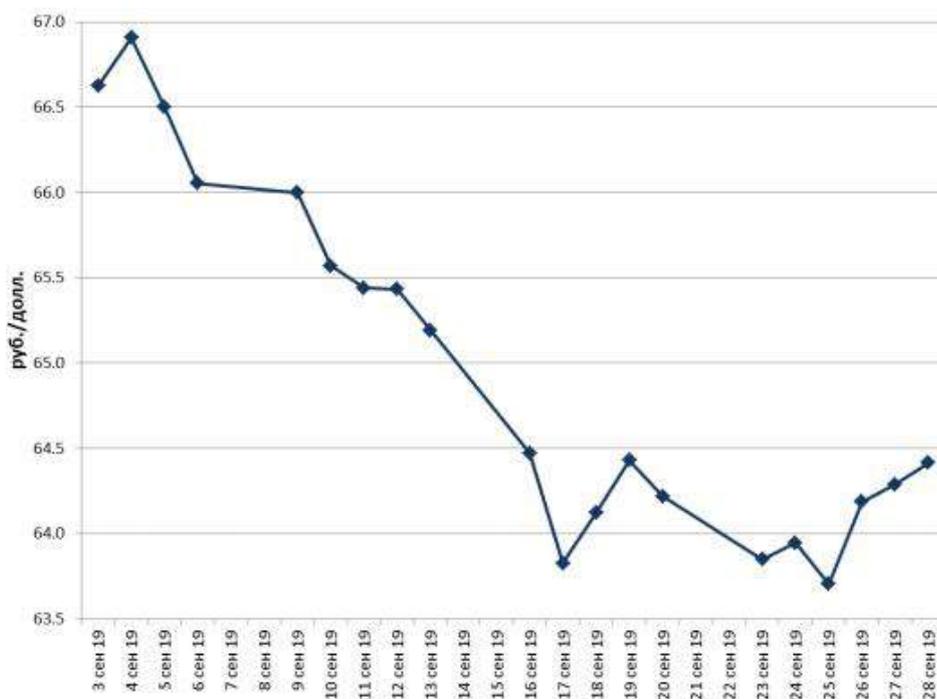
Рынок российских еврооблигаций

В сентябре доходности российских суверенных еврооблигаций снизились по сравнению с августом, причем заметнее, чем средние доходности по формирующимся рынкам. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM eff составило 3,78%, что на 18 б.п. ниже значения предыдущего месяца. Общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам Euro-Cbonds Sovereign EM YTM eff в сентябре понизился на 8 б.п., составив 3,60%. Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на 1 октября сложился на уровне 102,4 млрд. долл., и за месяц возрос на 1,7%, демонстрируя возобновление позитивной динамики; при этом снижение с начала года составило 6,4%; в сентябре среди крупных размещений можно отметить выпуск 5-летний Северстали объемом 0,8 млрд. долл., с доходностью первичного размещения 3,17%; 7-летний выпуск ГТЛК объемом 0,55 млрд. долл., с доходностью п.р. 5,01%.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом составило 0,8%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывало снижение ключевой ставки ФРС, рост цен на нефть после атаки на объекты нефтяной инфраструктуры Саудовской Аравии, уменьшение объема покупок валюты Банком России (см. ниже). Укрепление сдерживалось смягчением денежно-кредитной политики Банка России и общим ростом опасений инвесторов по поводу торможения мировой экономики, который ассоциируется с эффектом «бегства в качество» - повышением вложений в активы, номинированные в резервных валютах. Внутримесячная динамика курса доллара была в целом понижательной; по состоянию на конец сентября он составил 64,42 руб. против 66,49 руб. на конец августа. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с августом сложилось в размере 0,6%, по сравнению с декабрем - 3,6 %.

Рисунок 17. Динамика курса доллара в сентябре 2019г.

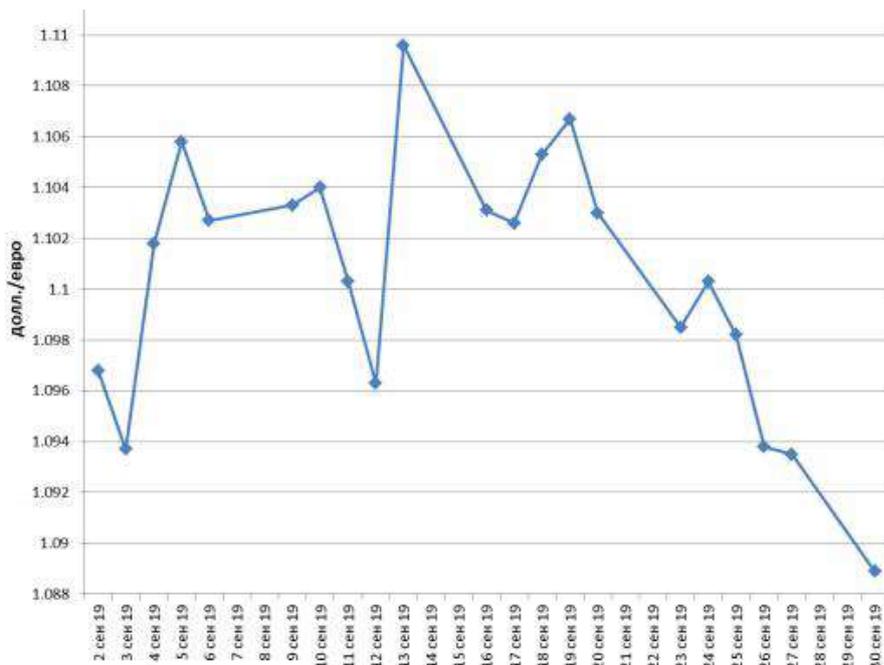


Средний курс рубля к евро в сентябре сложился на уровне 71,61 руб./евро (укрепление на 1,8% по отношению к августовскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 70,32 руб. против 73,38 руб. на конец августа. Реальный курс рубля к евро в сентябре повысился на 1,4% по сравнению с августом и на 7,2% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с августом составило 1,0%, а по сравнению с декабрем – 5,5%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в сентябре составил 1,102 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с августом сложилось в размере 1,0%. Динамика курса характеризовалась высокой волатильностью в первые две декады месяца на фоне смягчения денежно-кредитной политики ЕЦБ (снижение ключевой ставки и анонсирование возобновления программы «количественного смягчения» с 1 ноября) и ФРС (снижение базовой ставки по федеральным фондам), после чего он вышел на траекторию уменьшения после выхода данных по опережающим индикаторам выпуска, указавших на дальнейшее торможение экономической активности в Еврозоне (особенно в Германии); по состоянию на конец месяца курс составил 1,089 долл. (против 1,104 долл. на конец августа).

Рисунок 18. Динамика курса евро к доллару в сентябре 2019г.

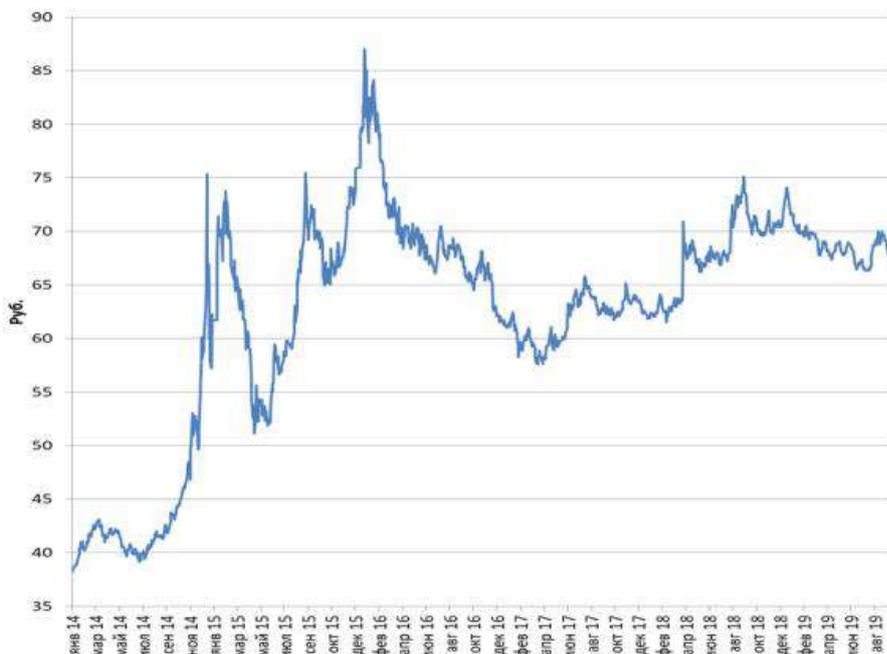


В краткосрочной перспективе, превалируют риски дальнейшего снижения курса евро. Хотя рынки ожидают дальнейшего снижения ставки ФРС по федеральным фондам до конца года (как минимум на 25 б.п. с вероятностью 93%, исходя из данных по фьючерсным котировкам), вероятно и дальнейшее смягчение политики ЕЦБ на фоне ухудшения ситуации в европейской экономике и разрастания торговых войн; кроме того, существенными остаются риски выхода Великобритании из ЕС без достижения соглашения о будущем формате экономического сотрудничества, что, по оценкам ОЭСР, привело бы к дополнительному торможению темпов роста ВВП Еврозоны в 2020 г. на 0,4-0,5 п.п.

Внутренний валютный рынок

На фоне укрепления рубля по отношению к доллару и евро, стоимость бивалютной корзины в сентябре несколько снизилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,93 руб., что на 98 коп. меньше, чем в августе. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,07 руб.

Рисунок 19. Динамика стоимости бивалютной корзины



В сентябре 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 сентябрь 2019 г. составил 3,96 млрд. долл. против 4,61 млрд. долл. в августе. До 4 октября проводились операции в объеме 8,9 млрд. руб. за рабочий день; в период с 7 октября по 7 ноября покупка составит 9,2 млрд. руб. за рабочий день. Волатильность в паре рубль-доллар в сентябре снизилась по сравнению с августом на 6%, а в паре рубль-евро – на 31%; волатильность стоимости бивалютной корзины уменьшилась на 21%. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в сентябре на 19,9% по сравнению с августом, до 2,93 млрд. долл.; торгов евро - на 1,8%, до 0,69 млрд. евро.¹⁰

Выводы:

- В сентябре 2019 года потребительские цены в среднем по России снизились на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,3%. Отметим, что дефляция в России наблюдалась второй месяц подряд. Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,0% против 4,3% месяцем ранее и максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.
- По предварительным данным Росстата, прирост ВВП во II кв. текущего года в годовом сопоставлении составил 0,9% после 0,5% в I кв. и 2,7% в IV кв. прошлого года. При этом ослабление динамики внутреннего спроса способствовало быстрому снижению темпов инфляции, которые увеличились в начале года вследствие повышения НДС.
- 6 сентября 2019 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,00% годовых.
- Средний курс рубля к доллару в сентябре сложился на уровне 64,98 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с августом 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;

¹⁰ Источник информации: http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_10.pdf

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

4.3. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА¹¹

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield подготовили обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2019 года и предварительные прогнозы дальнейшего развития рынка.

Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики. А в полной мере их эффект скажется не ранее 2020 года.

Фактически предлагается модель укрупнения и огосударствления бюджетобразующих отраслей и балансирования развития с помощью национальных проектов.

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно, и, скорее всего, эффект будет виден не раньше 2020 года.

Рост долга в оптовой и розничной торговле остановился. Розничный рынок зажат между снижающимися доходами населения с одной стороны, и ростом издержек с другой. В этой ситуации отрасль перешла в режим жесткой экономии, сокращая складские запасы и удешевляя ассортимент.

Эксперты считают, что инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости России несколько увеличилась, однако говорить о восстановлении рынка пока рано. Возобновление инвестиционной активности будет сопровождаться движением ставок капитализации.

Офисная недвижимость в I полугодии 2019 года

В I полугодии 2019 года было введено в эксплуатацию 7 объектов или 120 000 кв. м офисных площадей (4 из которых во II квартале - 92 000 кв. м), что сопоставимо с объемом нового строительства за весь прошлый год (127 000 кв. м).

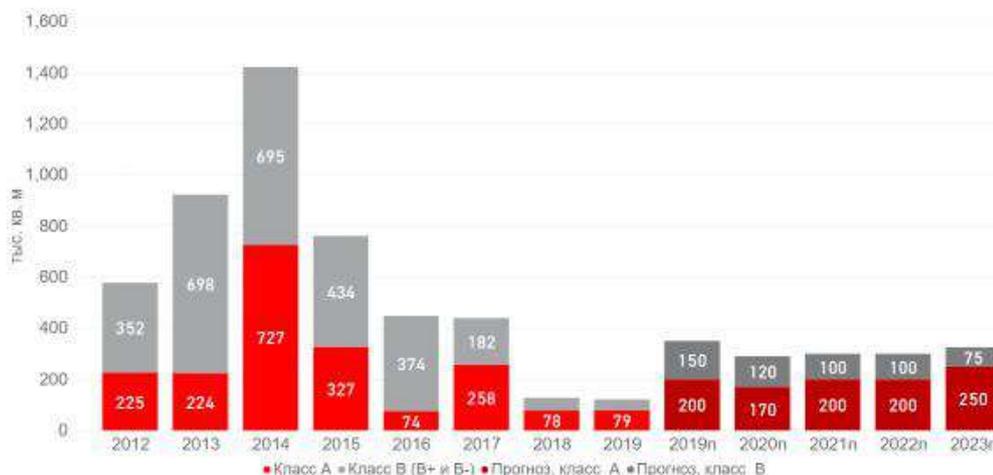
Крупнейшим открытием II квартала стал бизнес центр класса А «Искра-Парк» (62 000 кв. м). Первый крупный офисный объект (более 30 000 кв. м) за последние полтора года.

На рынке снова появляются необходимые крупные блоки в пределах МКАД. Продолжает активно развиваться северо-западное направление. Здесь расположено более 70% нового строительства в 2019 году.

В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно 15-летнего антирекорда прошлого года и составит порядка 350 000 кв. м. В 2019 – 2021 гг. будет введено 900-950 000 кв. м офисной недвижимости, из них около 600 000 кв. м будет составлять класс А.

¹¹<https://zдание.info/2393/2467/news/13752#retail-2019>

Рисунок 20. Новое строительство по классам, тыс. кв. м



Снижения спроса после рекордного 2018 года не произошло. Объем спроса в I полугодии 2019 года сравним с аналогичным показателем 2018 года, 962 000 кв. м и 950 000 кв. м, соответственно.

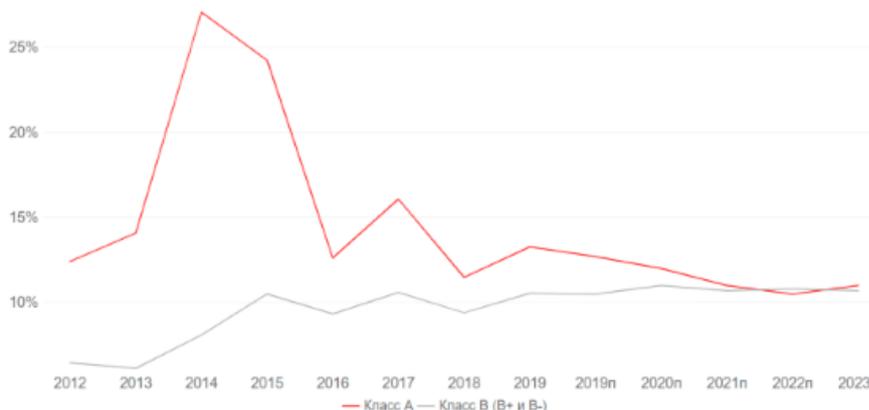
Уровень спроса в том числе поддерживается ростом количества договоров предварительной аренды. Ввиду ограниченного предложения качественных крупных блоков в востребованных объектах, арендаторы все чаще рассматривают опцию заключения договоров предварительной аренды в строящихся или планируемых объектах.

Крупнейшей сделкой офисного сегмента является сделка ПАО «Росбанк» с площадями в БЦ ОКО. Существенно выросла доля сделок площадью более 3000 кв. м – с 17,2% в 2018 году до 26% в I полугодии 2019 года.

Благодаря развитию коворкингов операторы гибких рабочих пространств становятся одними из наиболее активных игроков по доле заключенных сделок (6,4%). Однако бесспорным лидером по-прежнему являются компании банковского и финансового сектора, которые превышают этот показатель почти в 5 раз (31%). Сделки строительных и IT-компаний составили 4,7% и 3,9% от общего числа сделок соответственно.

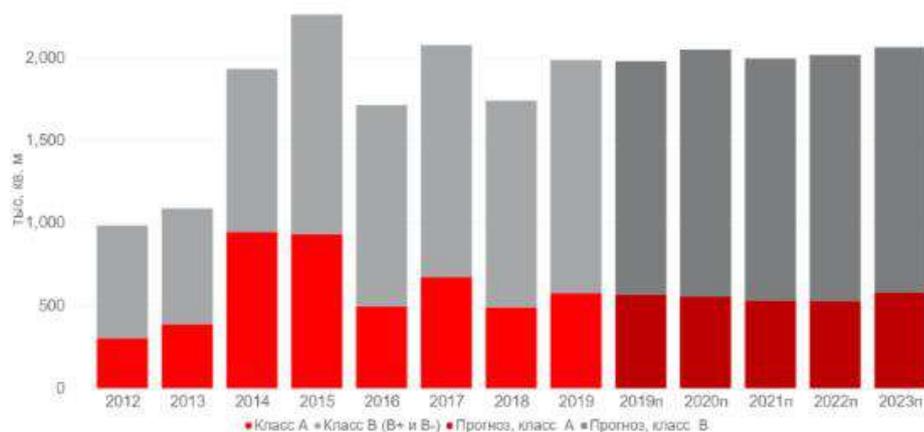
Уровень вакансии продолжает расти с конца 2018 года, несмотря на здоровый спрос со стороны арендаторов. В конце II квартала 2019 года уровень вакансии составляет 11,2% (класс А – 13,3%, класс В – 10,5%), что на 1,3 п.п. больше, чем в конце 2018 года, когда эксперты наблюдают рекордное количество сделок на рынке.

Рисунок 21. Доля свободных помещений



Увеличение вакансии связано со стабилизацией уровня спроса и возросшим уровнем нового строительства (за первое полугодие было введено 90% объема нового строительства за весь прошлый год). Несмотря на поддержание текущего уровня строительства в ближайшие 3 года, новые площади будут заполняться арендаторами. Уровень вакансии будет держаться на уровне 11%.

Рисунок 22. Свободные помещения, тыс. кв. м



Центр и западное направление остаются самыми популярными при выборе офиса. Максимальное количество сделок было заключено в этих районах. Уровень вакансии в Новой Москве продолжает постепенное снижение. Арендаторы используют возможности арендовать качественные офисы по ставкам ниже, чем в Центральном Деловом Районе.

Освободившиеся после рекордного объема спроса офисные площади вышли на рынок в начале 2019 года в I полугодии 2019 года площади начали абсорбироваться. По итогам года, эксперты ожидают, что поглощение вернется в положительную зону. В ближайшие годы поглощение будет оставаться положительным.

Рисунок 23. Поглощение и новое строительство, тыс. кв. м

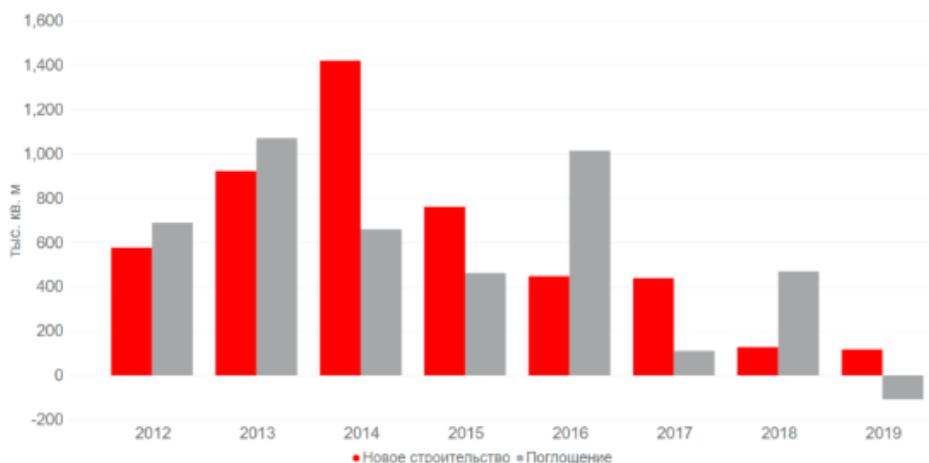
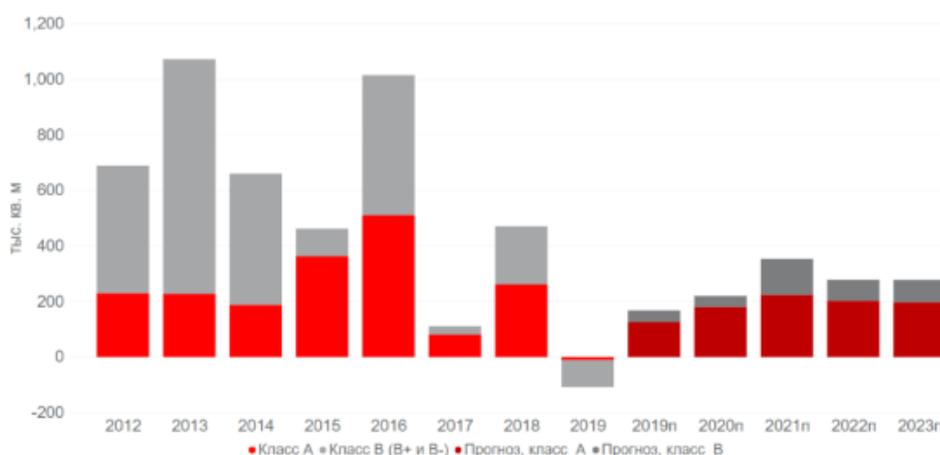


Рисунок 24. Поглощение по классам, тыс. кв. м



С начала 2019 года наблюдается рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. По состоянию на июль 2019 года рост составил 3,5 п.п. относительно показателя 2018 года.

Рисунок 25. Рублевые VS долларские договоры аренды, июль 2019

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	67 634	569 \$
	RUB	239 096	24 787 руб.
«В+» / «В-»	USD	7 748	548 \$
	RUB	642 884	15 680 руб.

Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе А по состоянию на июль 2019 года составляет \$429 за кв. м в год (27 855 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 945 руб. за кв. м в год (\$245 за кв. м в год).

Рисунок 26. Ставки аренды в долларовом исчислении

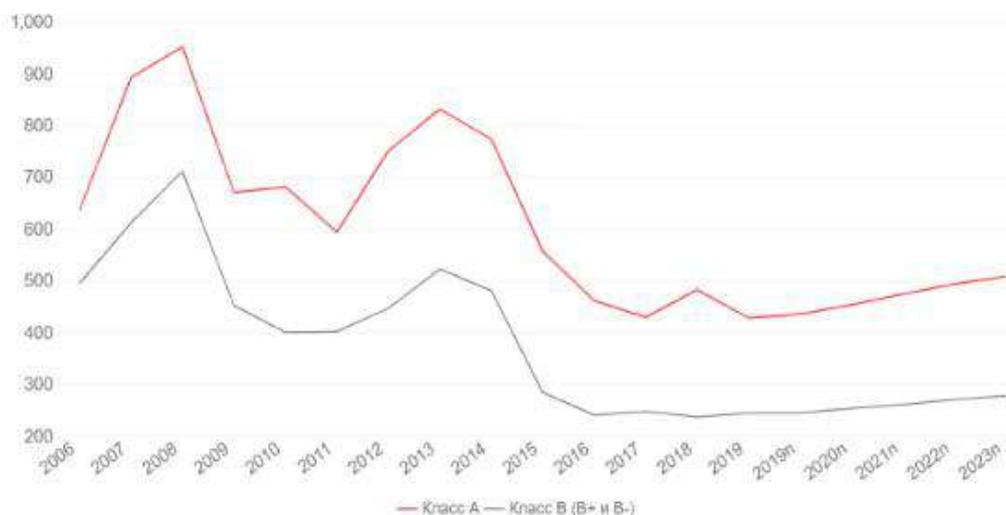
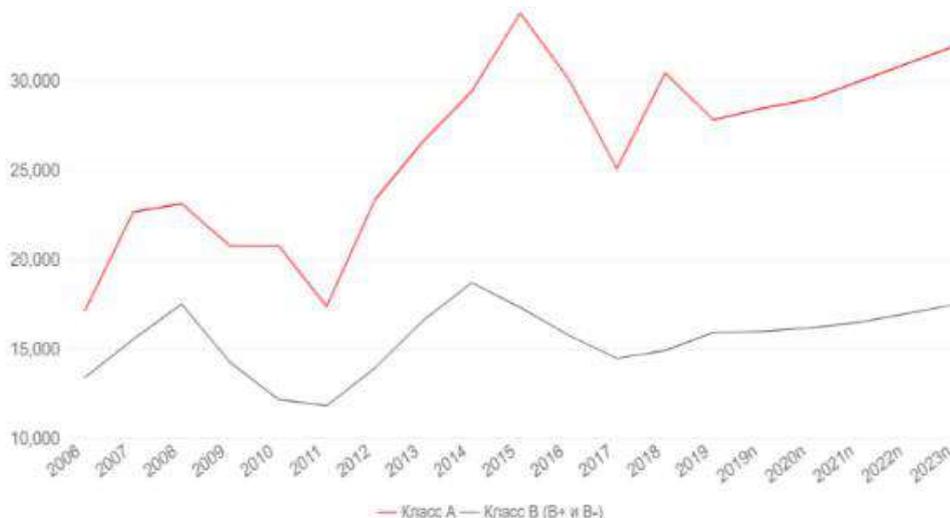


Рисунок 27. Ставки аренды в рублевом исчислении



Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

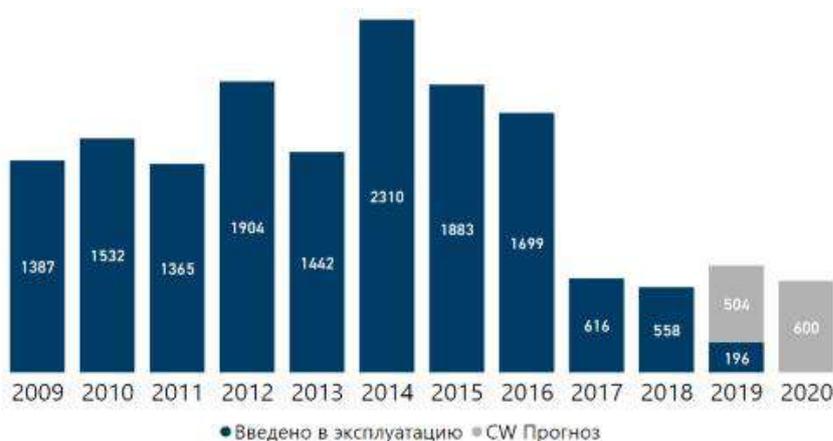
Торговая недвижимость в I полугодии 2019 года

Перевес Москвы в общем объеме нового строительства сохранится до конца года в связи с открытием в столице еще двух крупных объектов.

Во втором квартале в регионах России не было открыто ни одного форматного торгового объекта. В Москве в апреле был запущен ТЦ «Саларис» (GLA 105 000 кв. м) – крупнейшее открытие 2019 года, тем самым больше половины объема нового строительства в первом полугодии в России пришлось на Москву.

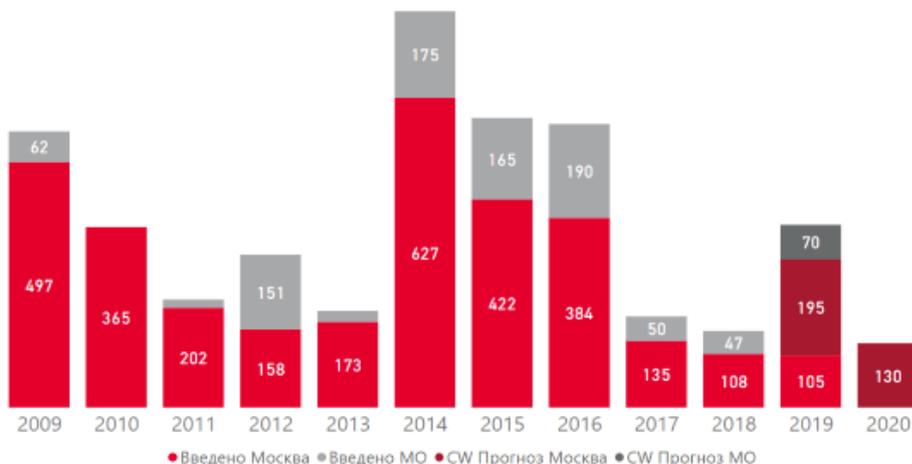
По прогнозам экспертов, объем нового строительства в России в 2019-2021 гг. останется на уровне прошлых двух лет. Ежегодно будет вводиться около 500-700 000 кв. м торговых площадей. В отличие от 2019 года, в следующем году ввод в основном будет обеспечен за счет строительства в регионах России. Открытия крупных проектов анонсированы в Екатеринбурге, Перми, Грозном, Кирове и других городах.

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



До конца года в Москве планируется открытие двух крупных объектов.

Рисунок 29. Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве, тыс. кв. м



В Московском регионе активно развивается сегмент аутлетов. До конца года планируется открытие двух объектов на Новой Риге, тем самым предложение аутлетов вырастет в полтора раза.

В следующем году в столице не запланировано к вводу ни одного крупномасштабного проекта, строиться будут небольшие торговые центры и объекты в составе ТПУ. Увеличение объемов нового строительства в Москве можно ожидать не ранее 2022 года.

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент продолжит умеренный рост в 2019 году.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платеж, 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 разнится 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.

Рисунок 30. 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.*

Складская недвижимость в I полугодии 2019 года

В I полугодии 2019 года в Московском регионе введено 76 000 кв. м спекулятивного строительства. Наименьший объем за последние 5 лет.

Темпы строительства новых объектов в Москве и МО остаются невысокими. По итогам I полугодия 2019 года на рынке недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 279 000 кв. м складских площадей, что сравнимо с аналогичным показателем 2018 года (241 000 кв. м).

Рисунок 31. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м



Основная доля нового строительства (73%) формируется зданиями, построенными по схеме «под заказчика» (built-to-suit).

Наметившийся рост арендных ставок и дефицит качественных площадей должны были повысить интерес девелоперов к спекулятивному строительству. Тем не менее, повышения активности в этом сегменте рынка пока не произошло.

По итогам I полугодия 2019 года эксперты отмечают наименьший объем нового спекулятивного строительства за последние 5 лет. Во II половине 2019 года будет введено дополнительно 120 000 кв. м складских площадей. Тем не менее, по итогам года общий объем спекулятивного строительства окажется минимальным за пятилетие.

Доля вакантных площадей во II квартале 2019 года продолжила снижение и составила 5,2%. Наибольший объем вакантных площадей в I полугодии 2019 года зафиксирован на юге Московского региона - 188 000

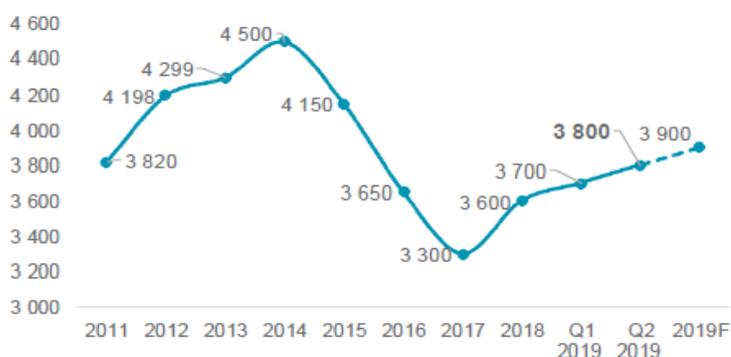
кв. м, что составляет 5% от общего предложения складских помещений по этому направлению. Наименьший уровень вакантных площадей зафиксирован на северо-востоке Московского региона.

Рисунок 32. Доля вакантных площадей, класс А



На конец I полугодия 2019 года средняя ставка аренды на складские помещения класса А составила 3 800 руб. за кв. м в год.

Рисунок 33. Ставка аренды, класс А, руб./кв.м/год



Эксперты предполагают, что в результате продолжающегося снижения доли свободных площадей во II полугодии 2019 года средняя арендная ставка может превысить текущий уровень и к концу года достичь 3900-4000 руб. за кв. м в год. Уже сейчас некоторые девелоперы поднимают запрашиваемые ставки аренды в премиальных локациях на этот уровень.

Доля сделок по покупке складских площадей в I полугодии 2019 года составила 23% от общей площади закрытых сделок. Средний размер сделки составил 20 600 кв. м. В структуре сделок доля производственных компаний составила 45%, доля ритейлеров – 27%.

Среди наиболее крупных сделок можно выделить покупку производственной компанией «Мистраль» 55 000 кв. м в РНК Парк Коледино и 28 000 кв. м Fix Price в РНК Пушкино.

Рисунок 34. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Доля сделок по аренде складских площадей составила 77%. Средний размер сделки по аренде 14 900 кв. м. В структуре сделок по аренде качественных площадей значительную долю занимают ритейлеры (48%).

Однако этого лидерства удалось достичь благодаря одной крупной сделке по аренде ритейлером «Вкусвилл» в РНК Парк Вешки (108 000 кв. м).

Рисунок 35. Структура спроса (продажа), классы А и В



Рисунок 36. Структура спроса (аренда), классы А и В

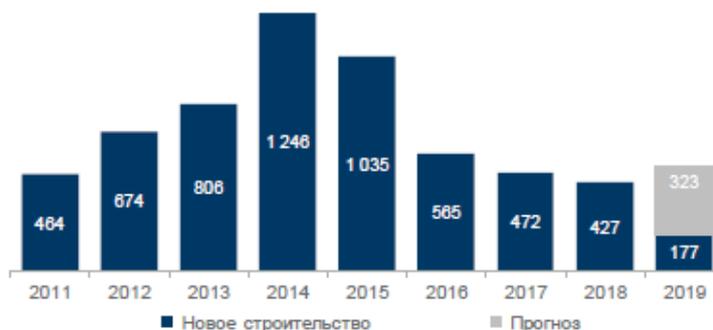


В I полугодии 2019 года в регионах было построено 177 000 кв. м складских площадей, что на 15% ниже уровня аналогичного показателя 2018 года, который составил 208 000 кв. м. В регионах объем строительства, в отличие от Москвы, формируется за счет спекулятивного строительства – 67%.

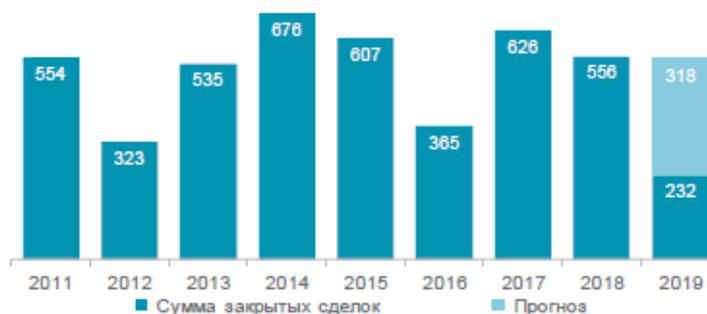
Во II полугодии 2019 года строительная активность будет в основном обеспечена за счет отдельных регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

В I полугодии 2019 года было арендовано и куплено 232 000 кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше аналогичного показателя 2018 года. По итогам 2019 года эксперты ожидают, что объем сделок останется на уровне прошлого года.

Рисунок 37. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м



Основной спрос в регионах наблюдается со стороны ритейлеров. Крупнейшими сделками в I полугодии 2019 года стали покупка ритейлером Лента в складском комплексе Ориентир-Юг в Санкт-Петербурге 69 000 кв. м и аренда DNS в складском комплексе Терминал Северный в Екатеринбурге 17 000 кв. м.

Рисунок 38. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м**Рисунок 39. Ключевые складские объекты, введенные в 1 полугодии 2019 году**

Проект	Регионы	Общая площадь
Московский регион		
Внуково II	Москва	92 953 кв. м
ИКЕА Есипово	Москва	90 000 кв. м
ПЦ Wildberries	Москва	48 900 кв. м
ВС-Свитино	Москва	27 775 кв. м
Регионы России		
СК Сибирский	Новосибирск	40 000 кв. м
Осиновая роща	Санкт-Петербург	38 000 кв. м
Логопарк М10	Санкт-Петербург	28 000 кв. м
ТЛК Северный	Екатеринбург	24 500 кв. м

Гостиничная недвижимость в I полугодии 2019 года

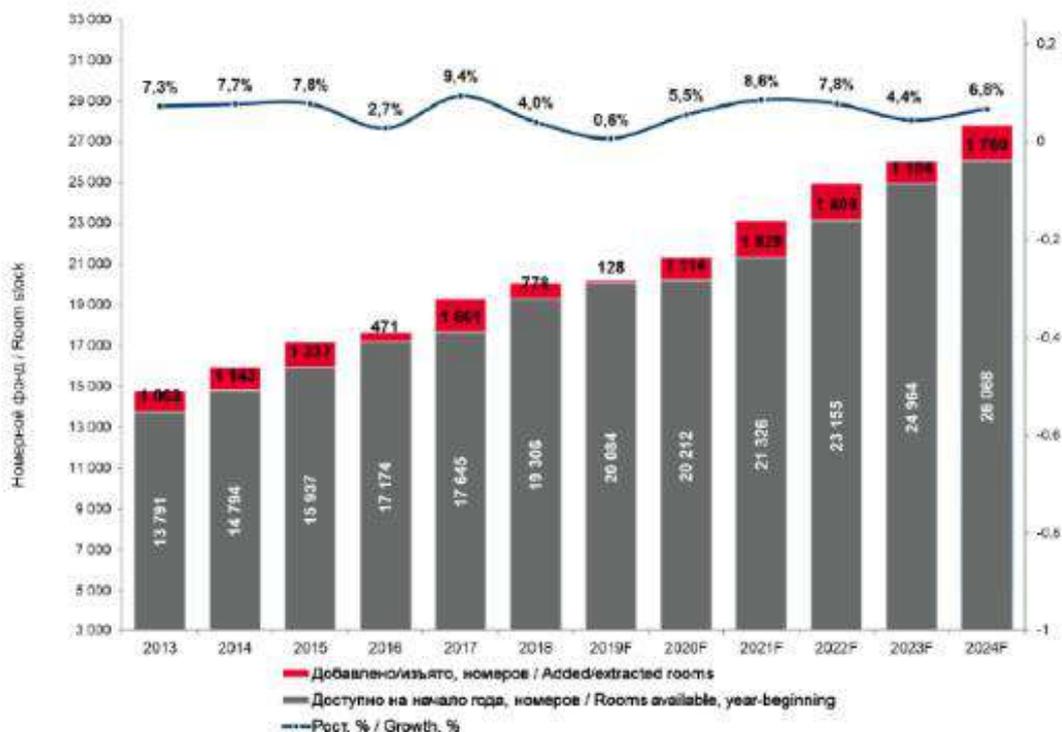
Несмотря на опасения отельеров, спрос на гостиничные услуги вернулся к привычным объемам, однако результаты первых пяти месяцев 2019 года оказались невыразительным.

Чистый прирост предложения современного качества за II квартала 2019 года равен нулю.

Операционные итоги января-мая 2019 года можно охарактеризовать как «околоноля»: на фоне увеличения уровня загрузки для рынка в целом в пределах 2,5 процентных пунктов, показатель средней цены на номер сократился на 4%. Результатом этого стало колебание показателя доходности на номер на уровне -0,5%.

Объемы нового предложения «современного качества» по итогам 2019 года составят всего 128 единиц. По сравнению с 4-процентным увеличением рынка в 2018 году, рост предложения в 2019 году составит менее 1%, что является ухудшением прогнозов Cushman & Wakefield за I квартал года (3,6%).

Рисунок 40. Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



Отсутствие радикальных изменений в экономике заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более поздние сроки, в результате чего ожидаемые среднегодовые темпы роста предложения в 2020-2024 гг. составят маловыразительные 6,6%.

Хотя средний прирост уровня загрузки на московском рынке номеров современного качества составил всего 2,5 процентных пункта, зато он был отмечен во всех ценовых сегментах без исключения. И если гостиницы среднеценовой категории зарегистрировали минимальное изменение загрузки (0,1 п.п.), то в высоком ценовом сегменте она выросла сразу на 7,1 п.п.

В отличие от загрузки, показатель средней цены на номер показал более разнонаправленную динамику – от небольшого прироста в отелях сегмента люксовый, среднеценовой и высокий (2,6%, 1,5% и 0,7%, соответственно) до незначительного снижения в экономичном сегменте (-0,1%).

Гостиницы сегмента выше среднего показали худший результат из всех, потеряв 4,1% от средней цены 2018 года. Как результат, показатель средней цены на номер по всему рынку качественных номеров за первые 5 месяцев года сократился на 4% в сравнении с аналогичным периодом 2018 года.

Рисунок 41. Средняя загрузка и средняя цена за номер по сегментам



Хотя изменение уровня доходности на номер (выраженное в рублях) для рынка в целом за пять месяцев года осталось на уровне погрешности (-0,5%), гостиницы высокого и люксового сегментов показали более выдающиеся результаты (прирост в 11,4% и 9,4%, соответственно).

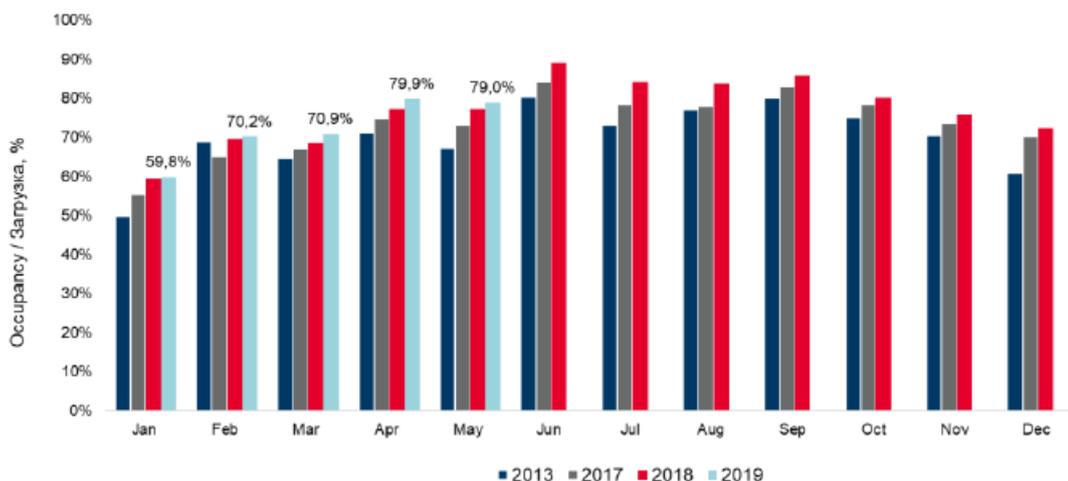
В пересчете в доллары США, однако, динамика доходности на номер имела более негативный окрас, что объясняется неустойчивой позицией рубля, который по результатам 2018 года потерял 20% своего «веса», однако только за четыре месяца 2019 года укрепился примерно на 5,1%.

Рисунок 42. Средняя доходность на номер по сегментам (руб., USD)



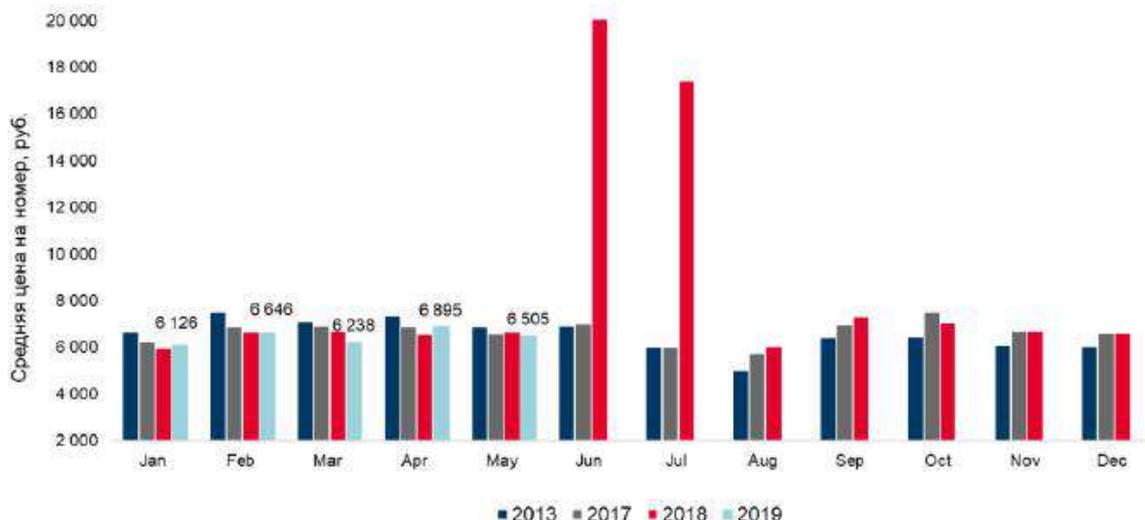
Традиционно медленная для московского рынка «раскачка» спроса в начале года завершилась с лучшими, чем можно было ожидать, показателями – как в сравнении с 2017-2018 гг., так и по отношению к «эталонному» докризисному 2013 году.

Рисунок 43. Помесячная загрузка (%)



Вместе с тем, ежемесячный показатель средней цены на номер не меняется. Даже с учетом фактора увеличения предложения (почти 2 500 номеров за 2017-2018 гг., из которых более 60% номеров - категорий среднеценовая и ниже), данная стагнация напрямую связана с состоянием экономики, которая все еще не создает достаточных объемов платежеспособного спроса для гостиничной инфраструктуры Москвы.

Рисунок 44. Средняя цена за номер (руб.)



ТЦ регионов России: итоги I полугодия 2019 года¹²

Компания «Магазин Магазинов» подготовила исследование рынка торговой недвижимости России по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, сроки открытия ряда строящихся торговых объектов перенеслись. В I полугодии 2019 в регионах России было введено всего 5 качественных ТЦ общей площадью 102 000 кв. м (GLA) из запланированных в конце 2018 года 11 (308 000 кв. м GLA). Наиболее значимыми открытиями стали: крупнейший во Владивостоке ТРК Калина Молл (46 300 кв. м GLA) и ТРК Космос в Челябинске (22 500 кв. м GLA).

Рисунок 45. Сместились сроки ввода большей части ТЦ, запланированных к открытию на I полугодие 2019, тысяч кв. м (GLA)

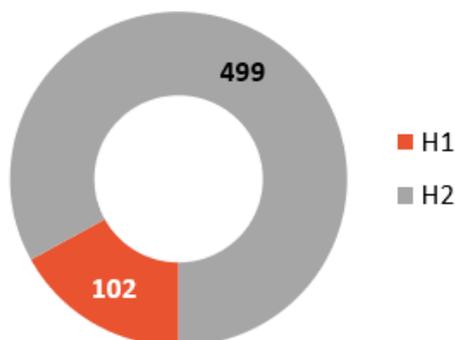
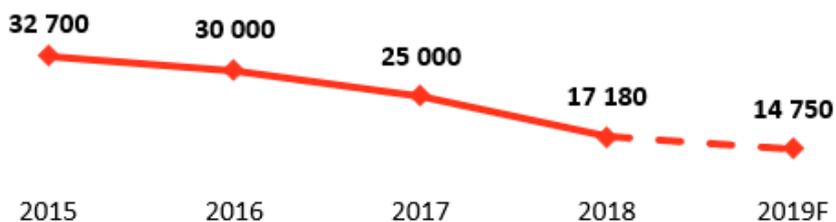


Рисунок 46. Запланированный объем нового предложения в 2019 году по-прежнему остается сравнительно невысоким, тыс. кв. м (GLA)



¹² Источник информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/13625>

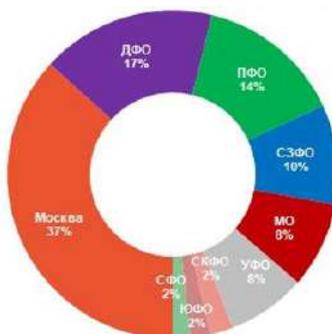
Рисунок 47. Средняя площадь новых ТЦ в России уменьшилась более, чем в 2 раза с 2015 года



В условиях неопределенности сохраняется тенденция к сокращению средней площади ТЦ в целях снижения рисков и повышения сроков окупаемости по сравнению с проектами крупных ТЦ. В свою очередь, тренд на локализацию потребителей, которые склонны экономить свое время и совершать покупки в магазинах у дома и ТЦ шаговой доступности также способствует сокращению площади торговых центров и росту популярности районных проектов.

Почти половина всего нового предложения в регионах придется на Дальний Восток, не проявлявший активности в 2018 году, и Поволжье.

Рисунок 48. К концу 2019 года наибольший из всех регионов объём ввода ожидается в ДФО



Среди крупнейших проектов ДФО, запланированных к открытию во 2 полугодии 2019 года: 1 очередь ТРК BROSKO Mall (42 000 кв. м GLA) и ТРЦ Стрелка (17 700 кв. м GLA) в Хабаровске, а также 1 очередь ТРЦ Аллея (19 000 кв. м GLA) в Южно-Сахалинске. Единственный крупный проект ТЦ Поволжья - ТРЦ Рамус Молл (78 000 кв. м GLA).

Активизировался девелопмент в СКФО: к концу текущего года в регионе ожидается ввод двух качественных ТЦ общей площадью 21 000 кв. м GLA. Эти проекты станут первыми открытиями в регионе, начиная с 2015 года. На 2020 год также запланированы к вводу: крупнейший ТРЦ Грозный Молл (56 000 кв. м GLA), ТЦ Кислород (16 000 кв. м GLA) в Кисловодске и Университи (29 000 кв. м GLA) в Пятигорске.

В ЦФО (не включая Москву и МО) ожидаются открытия нескольких крупных ТЦ после 2020 года – в Воронеже, Владимире и Коломне.

Рисунок 49. Города с населением менее 300 000 человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных ТЦ



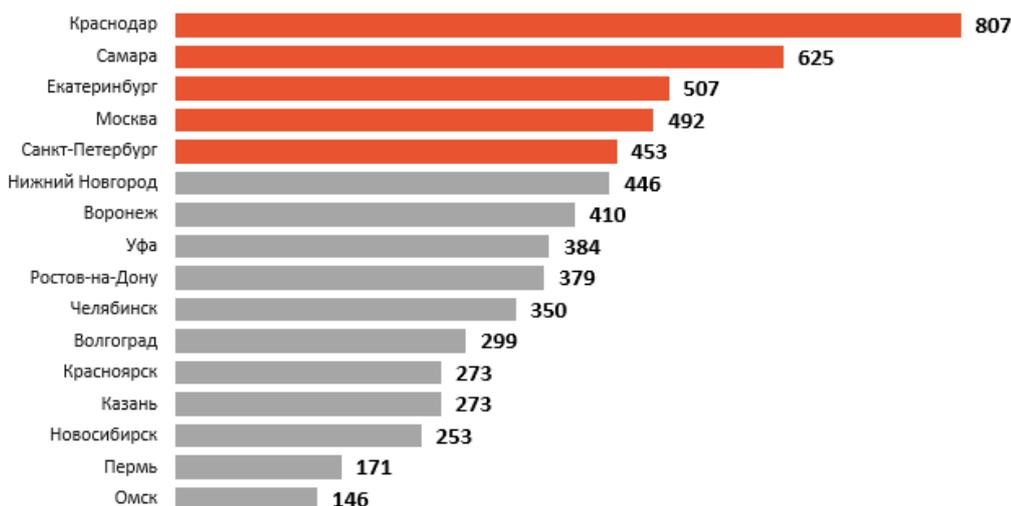
Города с населением менее 300 000 человек становятся приоритетным кластером для строительства качественных торговых центров, доля кластера достигла рекордных 37% в общем распределении нового предложения ТЦ. В условиях растущей конкуренции в крупнейших городах России, местные девелоперы становятся более активными на необеспеченных качественными торговыми площадями рынках. Ожидается, что обозначенная тенденция сохранится по меньшей мере до конца 2020 года.

Вдвое уменьшилась совокупная доля городов с населением более 300 000 человек (не включая Москву). Особенно существенным стало сокращение доли кластера городов-миллионников, где объем ввода сократится в 1,5 раза по сравнению в 2018 годом.

Доля Санкт-Петербурга в объеме нового строительства качественных торговых площадей по-прежнему остается низкой. Ранее заявляемые к открытию в 2019 году объекты регионального масштаба – 4 очередь ТРК Заневский Каскад и 2 очередь ТЦ Скандинавия – перенесены на 2020-21 гг.

В 2019 году Краснодар вошел в перечень городов-миллионников, сразу заняв первую строчку в рейтинге обеспеченности качественными торговыми площадями.

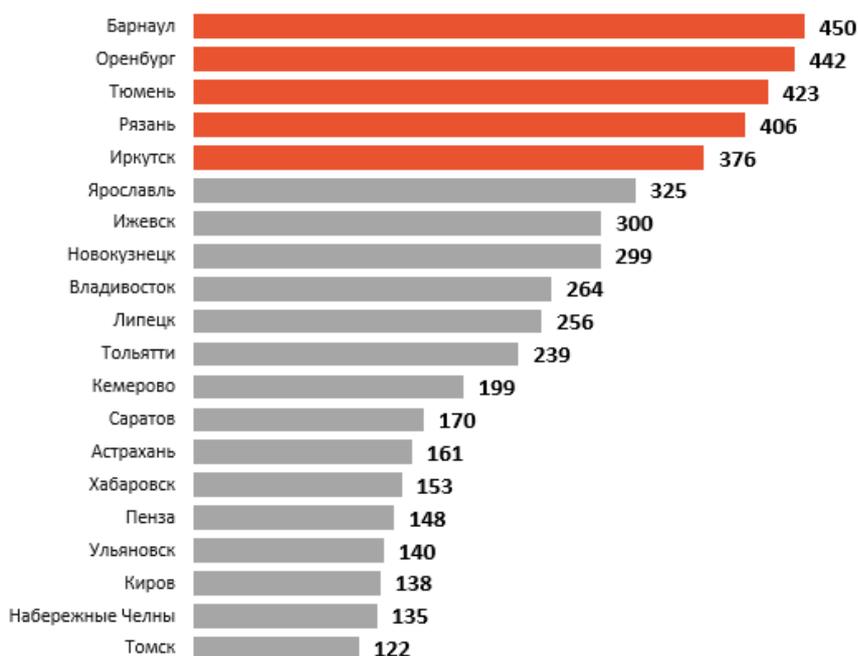
Рисунок 50. Рейтинг городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019



С открытием суперрегионального ТРЦ Саларис, в составе ТПУ Саларьево, Москва вплотную приблизилась к Екатеринбургу по обеспеченности качественными торговыми площадями. В случае выполнения плана по вводу новых ТЦ, Москва выйдет на 3-е место в России к концу 2019 года.

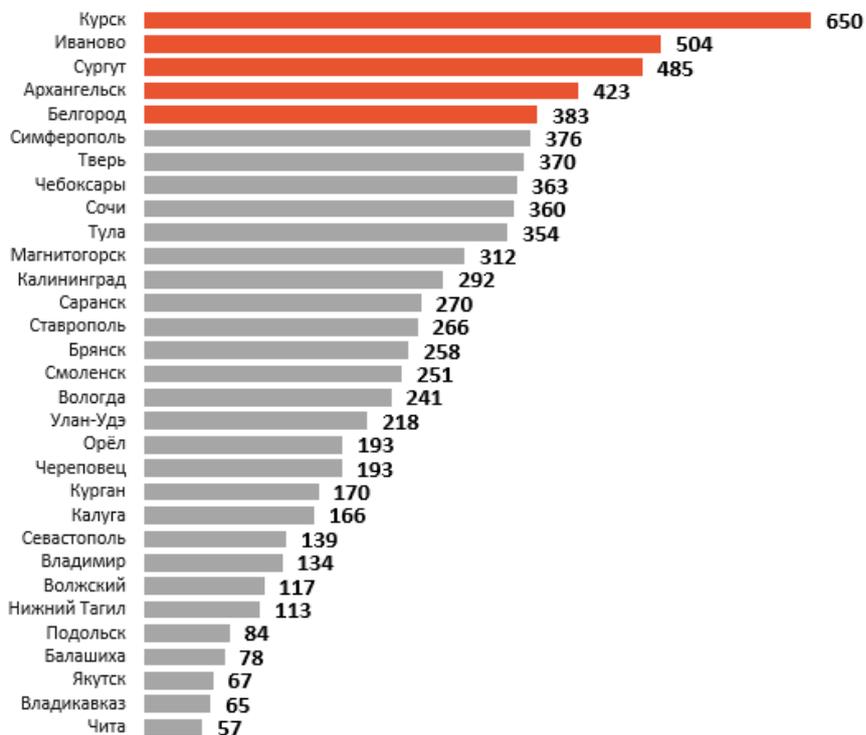
Барнаул стал лидером в рейтинге обеспеченности качественными ТЦ среди городов с населением 500 тыс. – 1 млн. жителей.

Рисунок 51. Рейтинг городов с населением от 500 тысяч до 1 млн. жителей по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019



В Хабаровске более чем на 50% увеличится обеспеченность качественными торговыми площадями к концу 2019 года после ввода ТРК BROSКО Mall и ТРЦ Стрелка. В рейтинге город поднимется на 11-е место в РФ к концу 2019 года.

Рисунок 52. Рейтинг городов 300-500 тысяч жителей по обеспеченности качественными торговыми площадями, кв.м/1000 жителей, по итогам I полугодия 2019



К концу текущего года Сочи может подняться на 6-е место в России, в случае открытия ТЦ Сочи-Плаза в составе одноименного гостиничного комплекса.

Рисунок 53. ТЦ, открытые в регионах в I полугодии 2019 г.

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город/округ	Девелопер
Калина Молл	ТБК	46 300	Владивосток	Артаяр
Космос	ТРК	22 500	Челябинск	Южуралмбель ПК ООО
Уссури Молл	ТЦ	12 600	Уссурийск	ДальТоргСервис ООО
Лаванда Mall	ТЦ	10 500	Севастополь	Добрыня Группа компаний
Автозаводец	ТЦ	10 300	Нижний Новгород	Новые строительные технологии

Рисунок 54. Запланированные к открытию ТЦ в регионах РФ во II полугодии 2019 г.

Название	Тип объекта	GLA, кв. м	Город	Девелопер
Рамус Молл	ТРЦ	78 000	Нижнекамск	Ramus Group
Green Park	МФК	50 670	Нижневартовск	RIA GROUP
BROSKO Mall 1 очередь	ТРК	42 000	Хабаровск	БРОСКО ООО
Эль Рио	ТРК	38 400	Самара	МОЛЛ ГРУПП ДЕВЕЛОПМЕНТ
Акварель Пушкино PLAZMA 1 очередь	ТРЦ	30 500	Пушкино	CEETRUS
Fjord Plaza 1 очередь	ТРК	30 000	Мурманск	Адамант
Fashion House Outlet Centre 1 очередь	ТРЦ	29 660	Псков	ЭГЛЕ
Аллея 1 очередь	Аутлет	20 330	Санкт-Петербург	FASHION HOUSE Development
Галерея 9-18	ТРЦ	19 000	Южно-Сахалинск	ТД ВОСТОК ООО
Стрелка	ТРЦ	18 650	Видное	ГК Регион Девелопмент
Фестиваль 2 очередь	ТРЦ	17 700	Хабаровск	ИСК Реал Строй ООО
Глобус 2 очередь	ТРЦ	15 900	Ангарск	Регион-Недвижимость
Горный 2 очередь	ТК	15 000	Петропавловск- Камчатский	Глобус ТК
Лотос Plaza 2 очередь	ТРЦ	14 750	Нальчик	Аммик-ГТГ ООО
Мой молл	ТРК	13 700	Петрозаводск	Торговый холдинг Лотос
Столица	ТЦ	12 500	Раменский район	УК Белый Берег
Конфитюр	МФК	10 000	Чита	-
Этажи	ТЦ	9 500	Балашиха	ГК ОРК
СпешлиLove 2 очередь	ТЦ	9 000	Щелково	Гранд ООО
Сочи-Плаза	ТРЦ	9 000	Пермь	Логистик Про ООО
Среда	ТЦ	8 570	Сочи	Сочи-плаза ООО
	ТЦ	6 500	Нальчик	СК Гарантстрой ООО

Источник информации: Магазин Магазинов

Выводы:

- Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики.

- В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно прошлого года. Снижения спроса после рекордного 2018 года не произошло. Объем спроса в I полугодии 2019 года сравним с аналогичным показателем 2018 года, 962 000 кв. м и 950 000 кв. м, соответственно. С начала 2019 года наблюдается рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. По состоянию на июль 2019 года рост составил 3,5 п.п. относительно показателя 2018 года. Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

- Перевес Москвы в общем объеме нового строительства торговой недвижимости сохранится до конца года в связи с открытием в столице еще двух крупных объектов. Во втором квартале в регионах России не было открыто ни одного форматного торгового объекта. По прогнозам экспертов, объем нового строительства в России в 2019-2021 гг. останется на уровне прошлых двух лет. Ежегодно будет вводиться около 500-700 000 кв. м торговых площадей. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платеж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. В среднем процентная ставка варьируется между 12-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

• Основная доля нового строительства складской недвижимости (73%) формируется зданиями, построенными по схеме «под заказчика» (built-to-suit). Наметившийся рост арендных ставок и дефицит качественных площадей должны были повысить интерес девелоперов к спекулятивному строительству. Тем не менее, повышения активности в этом сегменте рынка пока не произошло. По итогам I полугодия 2019 года эксперты отмечают наименьший объем нового спекулятивного строительства складской недвижимости за последние 5 лет.

• Спрос на гостиничные услуги вернулся к привычным объемам, однако результаты первых пяти месяцев 2019 года оказались невыразительным. Чистый прирост предложения современного качества за II квартала 2019 года равен нулю. Операционные итоги января-мая 2019 года можно охарактеризовать как «околоноля»: на фоне увеличения уровня загрузки для рынка в целом в пределах 2,5 процентных пунктов, показатель средней цены на номер сократился на 4%. Результатом этого стало колебание показателя доходности на номер на уровне -0,5%. Объемы нового предложения «современного качества» по итогам 2019 года составят всего 128 единиц. По сравнению с 4-процентным увеличением рынка в 2018 году, рост предложения в 2019 году составит менее 1%.

4.4. ЗЕМЛЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

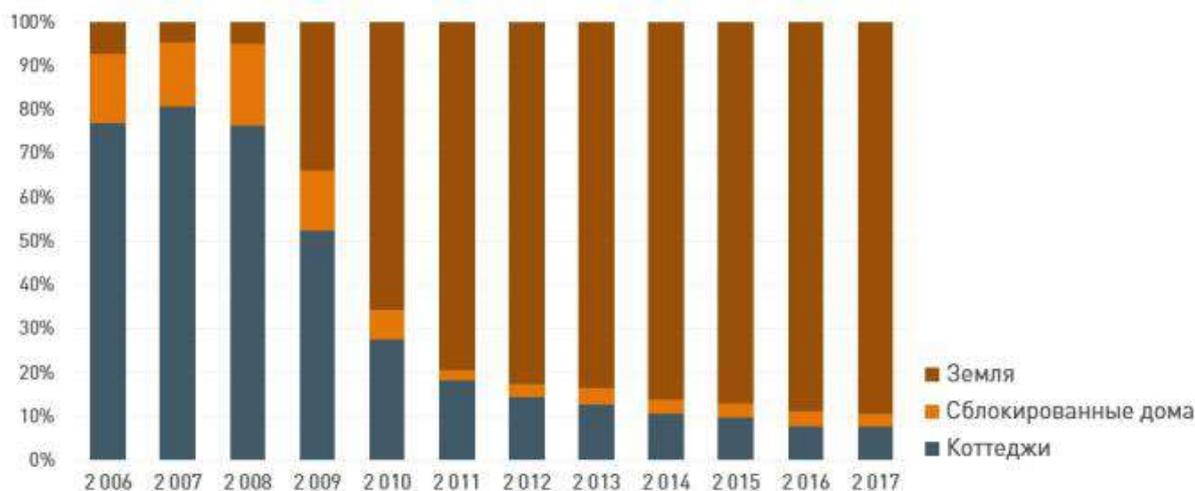
Земельный рынок Екатеринбурга – это в основном участки 89 % в объёме предложения рынка загородной недвижимости составляет земля без подряда. Это более 8000 участков. Средняя стоимость сотки в Екатеринбурге и ближайшем пригороде составляет 74 тыс. рублей. 8 % приходится на долю коттеджей и 4 % – на долю 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 21. Структура поселков в пригороде Екатеринбурга



Источник информации: 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 22. 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 сохранят высокую строительную динамику, смогут аккумулировать оставшийся спрос. На заметное оживление рынка можно рассчитывать не ранее чем через три-пять лет.¹³ 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.¹⁴

¹³<http://ekb.dk.ru/news/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-ekaterinburga-degradiroval-kak-i-pochemu-mnenie-237099347>

¹⁴<https://rosrealt.ru/ekaterinburg/cena>

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 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.

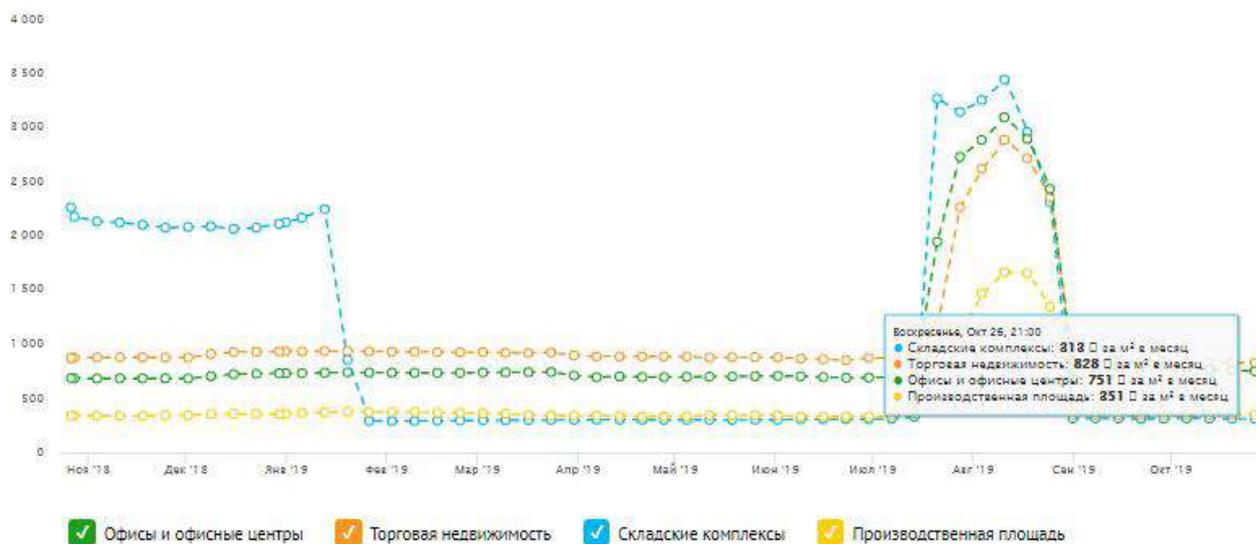
В настоящее время за метр в центре города придется заплатить 102 737 рублей (плюс 0,8% за месяц). В квартирах, приближенных к центру он стоит 76 851 рубль, при этом его стоимость за последний месяц практически не изменилась. Объекты на окраинах города стали дешевле, но всего на 0,7% в среднем. Здесь 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.¹⁵

Таблица 23. Аналитика арендной ставки на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник информации: Аналитическое агентство Бибосс

15Источник информации: <http://anr96.ru/news/read/5ceb8760541cc/>

Таблица 24. Аналитика цен продажи на коммерческую недвижимость в Екатеринбурге



Источник информации: Аналитическое агентство Бибосс

Таблица 25. Цена предложения и арендные ставки коммерческой недвижимости в крупнейших городах Урала на 27.10.2019¹⁶

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	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	70,2	950	60 - 160	690 - 4 000	33 - 121	550 - 1 600	22 - 90	250 - 800
Челябинск	55,8	600	70 - 150	400 - 1 800	60-70	400 - 800	50 - 65	280 - 450
Тюмень	48,0	775	60	1 000 - 1 100	45 - 50	700 - 800	40 - 45	500 - 550
Пермь	41,8	497	25 - 120	300 - 2 000	20 - 55	230 - 1 000	13 - 48	150 - 550
Склады								
Екатеринбург	26	250	31-70	250 - 600	10 - 40	100 - 400	2,6 - 30	70 - 300
Тюмень	22	225	-	-	-	-	18 - 25	100 - 350
Пермь	13	243	8 - 25	80 - 450	6 - 20	60 - 300	5 - 10	15 - 200
Челябинск	12	127	9 - 16	130 - 150	9 - 14	120 - 140	8 - 13	100 - 120

Цены на недвижимость в Екатеринбурге в сентябре 2019г.

В сентябре 2019 г. были проанализированы цены в Екатеринбурге на квартиры, дома, земельные участки, офисы, торговые площади, аренду однокомнатных квартир, аренду двухкомнатных квартир, аренду офисных помещений, аренду торговых площадей. Расчет проводился автоматически по собственной методике Росриэлта. Были 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.¹⁷

¹⁶https://expert.ru/ratings/table_288838/

¹⁷<https://rosrealt.ru/ekaterinburg/cena>

Таблица 26. Обзор цен на недвижимость в Екатеринбурге в сентябре 2019г.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2019 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
Продажа					
Квартиры	75 378 руб./м2	+2,82 %	+0,68 %	+4,16 %	178
- Вторичка	75 252 руб./м2	+4,92 %	+2,7 %	+6,85 %	129
- Новостройки	97 030 руб./м2	+1,24 %	+0,44 %	+5,53 %	21
Дома	6 899 900 руб.	+17,91 %	+4,41 %	+14,46 %	40
Земля	126 055 руб./сотка	-7,09 %	+1,69 %	-22,2 %	25
Офисы	66 266 руб./м2	+2,62 %	+9,36 %	+7,88 %	71
Торговые площади	84 589 руб./м2	-2,26 %	+6,83 %	+6,73 %	108
Аренда					
1 комнатные квартиры	12 343 руб./месяц	-4,69 %	-0,68 %	-5,74 %	822
2 комнатные квартиры	25 323 руб./месяц	-5,36 %	+37,94 %	+18,73 %	421
Офисы	8 073 руб./м2/год	+2,41 %	+6,6 %	-5,32 %	155
Торговые площади	16 954 руб./м2/год	-3,79 %	+83,9 %	+65,7 %	224

Источник информации: сайт *rosrealt.ru*

Анализ цен предложений

Анализ цен предложений на торгово-офисные помещения в Екатеринбурге в октябре 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 октябрь 2019 год. Анализ цены предложения за 1 кв.м общей площади сходных с оцениваемыми объектами может дать представление о цене предложения оцениваемого объекта.

Таблица 27. 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, мкр. Втузгородок, ул. Первомайская, д. 107	https://ekaterinburg.n1.ru/view/22332647/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	1 127	35 000 000	31 070
2	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Данилы Зверева, д. 31	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29626891/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	1 335	48 000 000	35 955
3	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Гагарина, д. 30а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29003629/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	2 835	155 925 000	55 000
4	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Краснодарская, д. 34	https://ekaterinburg.n1.ru/view/24831681/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	388,0	5 250 000	13 531
5	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Искровцев, д. 40	https://ekaterinburg.n1.ru/view/24831852/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	1 150	22 000 000	19 130
6	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д. 53	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28737478/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	1 180	54 000 000	45 763
7	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Кислородная, д. 8х	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29366318/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	897,0	25 800 000	28 763

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за кв.м, руб.
8	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Калиновский, ул. Бережная, д. 21	https://ekaterinburg.n1.ru/view/30665205/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	240	9 100 000	37 917
9	Екатеринбург, Кировский район, ул. Луначарского, мкр. Центр, д. 80	https://ekaterinburg.n1.ru/view/30108432/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	470	7 990 000	17 000
10	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/	545	15 000 000	27 523
Нижняя граница					13 531
Верхняя граница					55 000
Среднее значение					31 165

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как показал анализ, стоимость предложения продажи торгово-офисной недвижимости и недвижимости свободного назначения, расположенных в отдельно стоящих зданиях г. Екатеринбург Кировского района, варьируется от 13 531 до 55 000 руб./кв. м. При этом средняя цена предложения составила 31 165 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 октябре 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 октябрь 2019 года. Анализ арендных ставок за 1 кв.м в месяц сходных с оцениваемым объектом может дать представление об арендной ставке Объекта оценки.

Таблица 28. Анализ арендных ставок

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.	
				руб./в мес.	за кв.м/мес.
1	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Блюхера, д. 45	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32010477/?open_card_kn	215	139 965	651
2	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д.1	https://ekaterinburg.n1.ru/view/30594796/?open_card_kn	121	66 550	550
3	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Кулибина, д. 1А	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31541277/?open_card_kn	112	67 200	600
4	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Маяковского, д. 25а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28197065/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	180	108 000	600
5	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Уральская, д. 59	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32033008/?open_card_kn	120	108 000	900
6	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, 40-летия Комсомола, 33а	https://ekaterinburg.n1.ru/view/26441391/?open_card_kn	200	100 000	500
7	Екатеринбург, Кировский район, мкр. ЖБИ, ул. Сыромолотова, д. 17	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31990318/?open_card_kn	177,7	142 160	800

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Площадь помещения, кв.м	Цена за кв.м/мес.	
				руб./в мес.	за кв.м/мес.
8	Екатеринбург, Кировский район, ЖБИ, ул. 40-летия Комсомола, д. 1Б	https://ekaterinburg.n1.ru/view/22596647/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	600	140 000	233
9	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, пр.Ленина, д.64	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31496624/?open_card_kn	129,3	90 510	700
10	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Сулимова, д. 23	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32045692/?open_card_kn	111,7	74 951	671
Нижняя граница					233
Верхняя граница					900
Среднее значение					621

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 900 руб./кв.м в месяц. При этом средняя цена арендной ставки составила 621 руб. /кв. м в месяц.

Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки

Таблица 29. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости в Екатеринбурге (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Сектор коммерческой недвижимости Екатеринбурга демонстрирует признаки стабилизации. Но база для восстановительного роста пока не сформирована.
Спрос	Сокращение спроса
Предложение	Достаточное
Ликвидность	Низкая
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Присутствуют незначительные колебания
Емкость рынка	Незначительная
Цена предложения и аренды в Кировском районе г.Екатеринбург отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в октябре 2019 года, руб./кв.м и руб./кв.м в месяц	Диапазон арендных ставок на отдельно стоящие здания торгово-офисного и свободного назначения в октябре 2019 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 233 руб./кв. м до 900 руб./кв.м в месяц. Диапазон цены продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и свободного назначения в октябре 2019 г. в Кировском районе г.Екатеринбурга по данным сайта www.kn.e1.ru составила от 13 531 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, дробности платежей и т.д.

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

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 корректировки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-9%.

Таблица 30. 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	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24)

На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-9%.

На основании данного исследования, скидка на торг скидка торг при сдаче в аренду торговой недвижимости, составляет 4-5%.

Размер земельного участка под объектом недвижимости

Оцениваемый объект и объекты аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Влияние данного фактора учитывалось и помощью следующей методики:¹⁸

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где: $C_{з\text{у}}$ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей ЗУ объекта оценки и объекта аналога умножается на стоимость 1 кв.м земельного участка, рассчитанную в затратном подходе. Получившуюся отрицательную либо положительную величину стоимости 1 кв.м земельного участка, приходящуюся на объект аналог, Оценщик корректирует относительно удельной стоимости 1 кв.м цены предложения объекта аналога.

Передаваемые 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 31. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

18 <http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

Таблица 32. 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

Как правило, коммерческая недвижимость, у которой имущественное право на помещение и земельный участок является право собственности, стоит дороже, чем коммерческая недвижимость, у которой имущественное право на помещение является право собственности, а на земельные участки – право аренды.

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 33. 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 информации: 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 34. 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 информации: 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 35. 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 информации: 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 36. 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 информации: 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), (стр. 186), табл. 101.

Таблица 37. Корректирующие коэффициенты масштабного фактора для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с численностью более 1 млн. чел.

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,85
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	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	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	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	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: 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

Таблица 38. 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
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	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	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Источник информации: 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

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 39. 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 информации: 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).

Таблица 40. Матрица коэффициентов

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

Источник информации: 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

Физическое состояние объекта.

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

Таблица 41. 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 информации: 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.

Таблица 42. Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник информации: 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.236, табл. 135

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 43. 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 информации: 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.

Таблица 44. Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется 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 информации: 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

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 Statrielt¹⁹. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.10.2019 (дата статистических данных, ближайшая к дате оценки) составляет – 0,83-0,87, для расчета принято среднее значение диапазона 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 45. 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 информации: 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 -

¹⁹Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

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 46. Операционные расходы в % от потенциального валового дохода

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. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: 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 – высокотехнологичная 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 № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 12-13%.

Таблица 47. 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	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 12,5%.

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 48. 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 информации: 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 аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,75-0,78, среднее значение 0,77.

Таблица 49. 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 50. 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	0,89	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	0,69	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

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 51. 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 21 октября составила 72 509 руб. За месяц цена на «вторичку» снизилась на 0,4%.

За месяц объектов на рынке стало больше на 2,3%, в численном выражении 9,01 тыс. объектов. Объем предложения комнат снизился на 1,6% за четыре недели (1,37 тыс. объектов), по количеству пригородных объектов также наблюдаем падение – на 1,7% (в реальном выражении 705 квартир). Сроки экспозиции объектов на рынке составляют 4 месяца.

Среди различных территорий отмечаем в основном отрицательную динамику. Объекты первого и третьего ценового пояса подешевели на 0,1%. Стоимость объектов в районах, приближенных к Центру, составляет

77 239 руб./кв. м. Квартиры в третьем ценовом поясе обойдутся покупателю по 59 407 руб./кв. м. Объекты второго пояса приобретают по 66 603 руб./кв. м. (-0,4% за четыре недели). Повышение средней цены на этот раз характерно только для квартир в Центре и в районах четвертого ценового пояса: на 0,3% и 0,5% соответственно. Квадратный метр объектов в Центре теперь стоит 102 716 руб. Квартиры в отдаленных районах покупают по 50 845 руб./кв. м в среднем.

Для различных типов объектов фиксируем разнонаправленные корректировки ценовых показателей. Средняя цена объектов в домах «сталинских» времен выросла на 0,3% и на текущий момент составляет 61 101 руб./кв. м. «Пентагоны» прибавили в цене 0,4%. Квартиры в панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки покупателям предлагают по 66 748 руб./кв. м. в среднем. Квартиры в современных домах подешевели на 0,7%: квадратный метр здесь стоит 82 793 руб. Цены на «брежневки» и «улучшенки» стали ниже на 0,9%. При покупке объекта в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 62 861 руб./кв. м. Квартиры типа «улучшенки» можно приобрести по 66 918 руб./кв. м. Для «хрущевок» на этот раз характерно отсутствие изменений в средней цене. Квадратный метр «хрущевки» стоит 64 268 руб. в среднем.

Для объектов различных размеров характерны отрицательные изменения по отношению к ценовым значениям четырехнедельной давности. Однокомнатные, двух- и трехкомнатные квартиры стали дешевле на 0,5%. «Однушки» выставляют по 77 410 руб./кв. м. Средняя цена «двушек» на сегодня – 70 781 руб./кв. м. Рыночная цена «трешек» составляет 71 042 руб./кв. м. Четырехкомнатные объекты теперь стали доступнее для покупателей на 0,4%, их средняя стоимость – 75 400 руб./кв. м.

Средняя цена на комнаты выросла на 0,1% и достигла отметки 59 565 руб./кв. м. Цены на квартиры в пригороде снизились на 0,6% до уровня 53 470 руб./кв. м.

Таблица 52. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 21.10.2019, 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	72 509	-0,1	-0,4	-	-
Центр	102 716	+0,9	+0,3	60 721 (-0,5)	158 692 (-0,4)
1-й пояс	77 239	+0,1	-0,1	56 309 (+0,7)	106 087 (-0,3)
2-й пояс	66 603	-0,1	-0,4	49 806 (+0,0)	89 107 (-1,0)
3-й пояс	59 407	+0,2	-0,1	44 025 (-0,9)	79 152 (+0,6)
4-й пояс	50 845	-1,0	+0,5	33 021 (+3,2)	69 399 (-1,3)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					124 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 53. 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), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-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 54. 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

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 55. Влияние фактора «наличие коммуникаций» на стоимость земельных участков

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,06	1,16	1,1
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,1	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-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.²⁰

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 территории²¹. 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 56. Реализация метода интервью

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

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

4.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

Таблица 57. Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
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;

²⁰Постановление 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.)

²¹Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

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

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

Таблица 58. Анализ ликвидности

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

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

4.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

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

4. недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: объект оценки относится к объектам нежилой недвижимости.

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

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

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

- Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

- Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного:

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

Потенциал местоположения

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

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Экономическая целесообразность

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

Анализ альтернативных вариантов застройки:

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

Максимальная эффективность

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

Таблица 59. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Факторы	Производственное назначение	Жилое назначение	Офисное назначение	Торгово-развлекательного назначения
Потенциал местоположения	-	+	-	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Юридическая правомочность	-	-	-	+
Физическая возможность	+	+	+	+
Экономическая целесообразность	-	-	-	+
Максимальная эффективность	-	+	-	+
Итого	1,0	4,0	2,0	6,0

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

Варианты использования участка с существующими улучшениями:

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

Рассмотрим оцениваемый объект на соответствие перечисленным выше критериям.

Потенциал местоположения

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

Рыночный спрос

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

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

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

Таблица 60. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта

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

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

ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

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

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

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Методы оценки рыночной стоимости

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

- доходного;
- затратного;
- сравнительного.

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

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

Методы оценки справедливой стоимости

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

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

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

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

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

5.3. ОПИСАНИЕ И ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ

5.3.1. Доходный подход

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

Методы оценки включают, например, следующее:

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

Компоненты оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, основывается на принципе ожидания, который гласит, что типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем 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 расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

5.3.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода и выбор метода оценки

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

5.3.3. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнения продаж предусматривает следующие последовательные шаги:

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

Применимость сравнительного подхода

Анализ рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка (продажа коммерческой недвижимости) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для 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 55. Методы оценки земельных участков



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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Методология оценки стоимости земли

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

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

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

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

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

Таблица 61. Выбор метода оценки справедливой (рыночной) стоимости прав на земельный участок

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

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

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

- метод сравнения продаж (сравнительный подход).

6.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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.upn.ru, <https://rosrealty.ru/>, <https://ekaterinburg.n1.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:

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

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

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

Π_i, \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.

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

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

В последующие расчёты были введены следующие корректировки:

Корректировка на 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 № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже земельных участков, расположенных в Екатеринбурге, составляет 12-13%.

Таблица 62. 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	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 12,5%.

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 63. 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 объекты аналоги №1 и №4 оформлены права собственности, корректировка для объектов аналогов №1 и №4 не вводится. На объекты аналоги №№ 2, 3, 5 оформлены права долгосрочной аренды, корректировка составит 18%.

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

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

Корректировка на 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.

Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540. Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка 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., где рассчитаны отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ).

Таблица 64. 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	0,89	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	0,69	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.

Екатеринбург – столица Урала, административный центр Свердловской области. Город делится на 7 внутригородских районов, каждый из которых в свою очередь состоит из нескольких микрорайонов.

Внутригородские районы Екатеринбурга: Верх-Исетский район, Железнодорожный район, Орджоникидзевский район, Кировский район, Октябрьский район, Чкаловский район, Ленинский район.

Районы Екатеринбурга делятся на микрорайоны:

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.

Для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в Уральской Палате недвижимости микрорайоны объединены в ценовые пояса.

Таблица 65. Состав ценовых поясов рынка жилья Екатеринбурга²²

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

Район	Средняя цена предложения на 21.10.2019, 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	72 509	-0,1	-0,4	-	-
Центр	102 716	+0,9	+0,3	60 721 (-0,5)	158 692 (-0,4)
1-й пояс	77 239	+0,1	-0,1	56 309 (+0,7)	106 087 (-0,3)
2-й пояс	66 603	-0,1	-0,4	49 806 (+0,0)	89 107 (-1,0)
3-й пояс	59 407	+0,2	-0,1	44 025 (-0,9)	79 152 (+0,6)
4-й пояс	50 845	-1,0	+0,5	33 021 (+3,2)	69 399 (-1,3)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					124 дня

Объект оценки и расположен в пределах 4-го ценового пояса г.Екатеринбурга, объект аналог №1 расположен в Эльмаше - 2-ой ценовой пояс, аналог №2 расположен в ЖБИ - 2-ой ценовой пояс, аналог

²²<https://upn.ru/analytics/1793/2019/10/19145.htm>

№3 расположен в УНЦ - 2-ой ценовой пояс, аналог №4 расположен в Автовокзале - 1-ый ценовой пояс, аналог №5 расположен в УНЦ - 2-ой ценовой пояс. Таким образом, для объектов аналогов требуется введение корректировки на местоположение в пределах города.

Для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 5 понижающая корректировка составит $50\ 845 / 66\ 603 - 1 = -23,66\%$, для объекта аналога №4 понижающая корректировка составит $50\ 845 / 77\ 239 - 1 = -34,17\%$.

Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос

У объекта оценки и объектов аналогов №№ 2, 3, 5 на земельных участках отсутствуют ветхие строения под снос, т.е. для объектов аналогов №№ 2, 3, 5 корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос не требуется. У объектов аналогов №№ 1, 4 на земельном участке есть ветхие строения под снос, таким образом, для объектов аналогов №№ 1, 4 требуется введение корректировке на наличие на земельном участке ветхих строений под снос. Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на снос ветхих зданий, строений, сооружений на 01.10.2019г.

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.

Таблица 67. Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос на 01.10.2019г.

№	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), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,84	1,00	0,93

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Таким образом, корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос для объектов аналогов №№ 1, 4 составит 7%.

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 68. 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 приблизительно находится в диапазоне 0,1-0,5 га, корректировка не требуется. Площадь объектов аналогов №№ 3, 4 находится в диапазоне 1,0 – 3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (15%). Площадь объекта аналога №5 находится в диапазоне >3,0 га, поэтому вводится повышающая корректировка (19%).

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций

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

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

Корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций определяется Оценщиком с помощью данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт по корректировке стоимости земельных участков на наличие и состав инженерных коммуникаций на 01.10.2019г.

Таблица 69. Влияние фактора «наличие и состав инженерных коммуникаций» на стоимость земельных участков

№ п/п	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,06	1,16	1,1
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,1	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. 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.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объекта аналога №1 подключена электроэнергия (центральная). Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №1 составит $(1,1 \cdot 1,07 \cdot 1,06 \cdot 1,15) / 1,06 - 1 = 35,36\%$.

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 $(1,1*1,07*1,06*1,15)/1,1-1=30,43\%$.

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объекта аналога №4 подключены электроэнергия (центральная), водопровод, канализация. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объекта аналога №4 составит $(1,1*1,07*1,06*1,15)/(1,06*1,07*1,06)-1=19,34\%$.

У объекта оценки подключены электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, у объектов аналогов №№ 3, 5 нет коммуникаций. Таким образом, корректировка на наличие и состав инженерных коммуникаций для объектов аналогов №№ 3, 5 составит $(1,1*1,07*1,06*1,15)/1-1=43,48\%$.

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 70. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка²³

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146383-123.htm	https://upn.ru/realty_land_sale_info/30269515-1408.htm	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29281235/?open_card_land	https://rosrealty.ru/ekaterinburg/uchastok/418169	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29245704/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty
Контактный телефон		тел.311-55-05, 269-55-05, 269-55-95	тел. 8-912-243-52-50	тел. +7 343 311-40-00	тел.+7-912-619-82-84	тел.+7 343 311-40-00
Местоположение	г. Екатеринбург, Кировский, мкр. Шарташ, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Орджоникидзевский район, мкр. Эльмаш, в квадрате улиц: Шефская - Фронтových бригад - Ст. Большевиков	г.Екатеринбург, Екатеринбург, мкр. ЖБИ, Кировский район, пер. Гранитный – ул. Чистопольская	Екатеринбург, Ленинский район, мкр. УНЦ, пер. Амундсена - Краснолесья	Екатеринбург, Ленинский район, мкр. Автовокзал, переулок Базовый	Екатеринбург, Ленинский район, мкр. УНЦ, пер. Амундсена-Краснолесья-Исследователей
Район	Кировский	Орджоникидзевский район	Кировский	Ленинский район	Ленинский район	Ленинский район
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Эльмаш (2 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Автовокзал (1 пояс)	УНЦ (2 пояс)
Общая площадь, кв.м	3 203	3 000	5 100	15 000	11 971	59 000
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Под предприятия оптовой, мелкооптовой и розничной торговли, производственных площадок, складов и др.	Для размещения административных зданий	Для строительства складских комплексов, торгово-развлекательных центров	Для общественно-деловой застройки	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки) и др.
Характеристика окружения местоположение	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой	Район расположения объекта характеризуется смешанной застройкой

²³ Вся информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников, а именно: стоимость предложения объекта аналога №1 за 1 кв.м земельного участка 5 000 руб./кв.м; права на объекты аналоги №3 (долгосрочная аренда), №4 (собственность), №5 (долгосрочная аренда); наличие ветхих строений у объектов аналогов №1 и №4; коммуникации у объекта аналога №4(электроэнергия (центральная), водопровод, канализация).

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	Электроэнергия (центральная)	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы))	Нет	Электроэнергия (центральная), водопровод, канализация	Нет
Наличие строений	Нет	Есть строения под снос	Нет	Нет	Есть строения под снос	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Стоимость, руб.		15 000 000	29 000 000	48 000 000	59 000 000	188 800 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		5 000	5 686	3 200	4 929	3 200
Возможность торга		возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка на торг, %	СРД 24 стр.24, табл.1.3.2	-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 375	4 975	2 800	4 313	2 800
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка передаваемые права, %		0%	18%	18%	0%	18%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 375	5 871	3 304	4 313	3 304
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 375	5 871	3 304	4 313	3 304
Рыночные условия		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%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 375	5 871	3 304	4 313	3 304
Разрешенное использование	Под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной	Под предприятия оптовой, мелкооптовой и розничной торговли, производственных площадок, складов и др.	Для размещения административных зданий	Для строительства складских комплексов, торгово-развлекательных центров	Для общественно-деловой застройки	Объекты торговли (крупные торговые центры, центры оптовой торговли, рынки) и др.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 375	5 871	3 304	4 313	3 304
Месторасположение в городе микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Эльмаш (2 пояс)	ЖБИ (2 пояс)	УНЦ (2 пояс)	Автовокзал (1 пояс)	УНЦ (2 пояс)
Корректировка на местоположение, %		-23,66%	-23,66%	-23,66%	-34,17%	-23,66%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 340	4 482	2 522	2 839	2 522
Общая площадь, кв.м	3 203	3000	5100	15000	11971	59000
	0,32	0,30	0,51	1,50	1,20	5,90
Наличие строений	Нет	Есть строения под снос	Нет	Нет	Есть строения под снос	Нет
Корректировка на наличие строений, %		7%	0%	0%	7%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 574	4 482	2 522	3 038	2 522
Корректировка на площадь, %	Корректировка на площадь, Лейфер, 2018г., часть 2, стр.102, табл.36	0%	0%	15%	15%	19%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		3 574	4 482	2 901	3 493	3 002
Наличие коммуникаций	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы)), газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный	Электроэнергия (центральная)	Электроэнергия (380 - 400 В (три фазы))	Нет	Электроэнергия (центральная), водопровод, канализация	Нет
Корректировка на наличие коммуникаций, %		35,36%	30,43%	43,48%	19,34%	43,48%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		4 837	5 846	4 162	4 169	4 306
Количество корректировок		4	4	5	5	5
Удельный вес объекта		0,207	0,207	0,196	0,196	0,196

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		999	1 207	814	816	843
Коэффициент вариации	15,31%					
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	4 679					

Источник информации: Расчеты Оценщика

Как правило, для объектов недвижимости (земельных участков) величина отношения среднеквадратичного отклонения к математическому ожиданию не должна превышать 33%²⁴.

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:

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

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 15,31%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

²⁴ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 157)

Корректировка на наличие охранных зон ГРС и ЛЭП. Как указывалось в описании объекта недвижимости, на территории объекта оценки кадастровый номер земельного участка 66:41:07 11072:18 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.²⁵

Проанализировав рыночную ситуацию, оценщики пришли к выводу, что земельные участки, включающие охранные зоны ГРС и ЛЭП существенно дешевле, чем участки в не охранных зонах. Обуславливается это тем, что охранные зоны имеют значительные ограничения в использовании территории²⁶. 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 71. 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.

²⁵Постановление 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.) Правила охраны газораспределительных сетей. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. N 878 Список изменяющих документов (в ред. Постановлений Правительства РФ от 22.11.2011г. N 1101, от 17.05.2016г. N 444).

²⁶Полный перечень ограничений приведен в описании объекта недвижимости раздел «Описание ограничений в использовании земельных участков охранная зона ЛЭП»

Таблица 72. 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 ГРС и ЛЭП, кв.м	Площадь земельного участка объекта оценки без охранной зоны ГРС и ЛЭП, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки без охранной зоны ГРС и ЛЭП на дату оценки, руб.	Корректировка на наличие охранной зоны	Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки с корр-кой на наличие охранных зон ГРС и ЛЭП, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без охранной зоны ГРС и ЛЭП (площадь 3 023 кв.м), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки в охранной зоне ГРС и ЛЭП (площадь 180 кв.м), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.
Участок 66:41:0711072:18	3 203	180	3 023	4 679	30%	3 275	14 144 617	589 500	14 734 117
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу (округленно), руб.									14 734 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (земельный участок кадастровый номер 66:41:0711072:18), на дату оценки 30.10.2019 года, по сравнительному подходу составляет округленно 14 734 000 (четырнадцать миллионов семьсот тридцать 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 объёма с приведением этого показателя в уровень текущих цен с помощью индексов.

Расчет стоимости замещения

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

- для пересчета цен на дату оценки – КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве выпуск № 108, июль 2019 г.

Затраты на замещение объектов на дату оценки определялась по формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение класса конструктивных систем.

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

Таблица 73. 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 информации: КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Москва, 2016 г., стр.15

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

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

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

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

Расчет прибыли предпринимателя

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

Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. «Сметная прибыль» — это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость строительных работ» (МДС 81-1.99, Госстрой России от 26.04.1999 г. № 31).

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

Расчет Индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки

Расчет индекса пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки (И) был произведен в соответствии с данными из сборника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 108, июль 2019 г., экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы в среднем по России за 2019-2022 гг., стр.100.

Расчет индекса И приведен в таблицах ниже.

Таблица 74. Расчет индекса пересчета сметных цен с 01.01.2016 г. в уровень цен на 30.10.2019 г.

Дата	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Сентябрь 2019 г. (ближайшая дата к дате оценки)	121,576
И	1,145

Источник информации: Бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО-ИНВЕСТ, выпуск № 108, июль 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 75. 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 информации: 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 76. Поправочный коэффициент на сейсмичность

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

Источник информации: 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 информации: «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 информации: «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 77. Расчет затрат на замещение

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

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
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		ruO3.11.000.0037
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		1,145
- регионально-климатический коэффициент		1,09

Назначение и общая характеристика здания	Здание (развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А0	
регионально-экономический коэффициент		0,924
-коэффициент на НДС (расчет без НДС)		1
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		1,407
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб./куб.м		7 482
Количество единиц измерения, куб.м		14 879
Полные затраты на замещение, руб. НДС не облагается		111 317 875
Коэффициент прибыли предпринимателя		1
Полные затраты на замещение без учета износа и прибыли предпринимателя, руб. без НДС		111 317 875

Источник информации: 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.²⁷

Таблица 78. 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 79. Определение физического износа поконструктивным 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	35%	3,40%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,66%	0,0	-		0,00%
Перекрытия и покрытие	8,26%	1,0	8,26	30%	2,48%
Кровли	6,43%	1,0	6,43	35%	2,25%
Лестницы, балконы, лоджии	0%	0,0	-		0,00%
Проёмы	1,40%	1,0	1,40	35%	0,49%
Полы	4,88%	0,0	-		0,00%
Внутренняя отделка	7,85%	0,0	-		0,00%
Прочие конструкции	4,32%	1,0	4,32	35%	1,51%
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	35%	0,30%
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		19,90%
Физический износ					30,93%

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

²⁷ 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 № 27, составило 31 165 руб./кв.м с учетом НДС или 25 971 руб./кв.м без учета 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 80. Расчет стоимости улучшений с учетом физического износа

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение, руб., без учета НДС, без учета износа и прибыли предпринимателя	Износ физический итоговый	Стоимость улучшений с учетом физического износа, руб. без учета НДС
г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	2009	111 317 875	30,93%	76 890 830

Стоимость улучшений с учетом физического износа составила **76 890 830 руб.** без учета НДС, стоимость права собственности земельного участка составила **14 734 000 руб.** НДС не облагается. Стоимость улучшений объекта оценки и земли составила: **76 890 830+ 14 734 000 = 91 624 830 руб. без учета НДС.**

Общая площадь улучшений объекта оценки составляет 3 271,20 кв.м, таким образом удельная стоимость квадратного метра улучшений (С зам.) составит: $(91\ 624\ 830 / 3\ 271,20) = 28\ 010$ руб./кв.м.

Формула для расчета внешнего износа будет иметь вид:

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

Где **Ивн.** – внешний износ;

С р. – ориентировочная стоимость реализации объекта (средневзвешенная стоимость по району (таблица № 27) + скидка на торг (-8%), рассчитанная в сравнительном подходе: $31\,165/1,2*(1-8\%) = 23\,893$ руб./кв.м);

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

Размер внешнего износа составит:

$$(1 - 23\,893 / 28\,010) \times 100\% = 14,70 \%$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЁТОМ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

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

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

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

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

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

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

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

Таблица 81. Расчет справедливой (рыночной) стоимости по затратному подходу

Наименование объекта	Дата ввода	Затраты на замещение без учета, руб.	Износ физический итоговый, %	Износ функциональный, %	Износ внешний, %	Износ совокупный, %	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу без учета з/у, руб. без НДС	Стоимость прав собственности земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб. без учета НДС
г. Екатеринбург, Кировский, ул. Отдыха, д.4-а	2009	111 317 875	30,93%	0%	14,70%	41%	65 590 889	14 734 000	80 324 889

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.

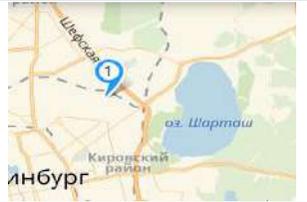
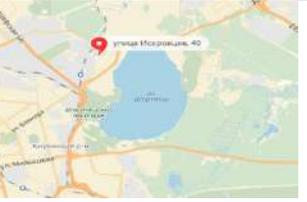
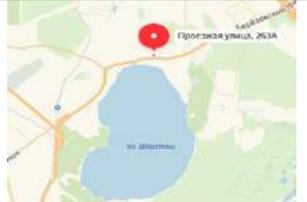
Выбор сопоставимых объектов

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 4 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 82. Объекты-аналоги²⁸

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Заказчик	https://ekaterinburg.n1.ru/view/22332647/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29626891/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/24831852/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/
Телефон		тел. +7 912 602-19-80	тел. +7-909-702-54-44	тел. +7 908 923-34-63	тел. +7-906-814-44-66
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Искровцев, д. 40	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ	Втузгородок	Пионерский	Шарташ	Шарташ
Местоположение на карте					
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 127,0	1335,5	1 150	545,0
Площадь земельного участка, кв.м	3 203	839	2 000	1 603	700
Имущественное право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Имущественное право на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физическое состояние объекта	Хорошее (год постройки 2009, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)	Хорошее (год постройки 1953, проведен капремонт)	Хорошее (год постройки 1980, регулярно проводился текущий ремонт)	Удовлетворительное (год постройки 1987, по фотографиям на фундаментах следы разрушения, текущие ремонты проводились не регулярно)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям около 10 лет назад, фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)

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
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	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	1, 2, мансарда, подвал
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (среднее состояние)
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана
Дата фиксации стоимости		Актуально на дату оценки			
Стоимость объекта, руб.		35 000 000	48 000 000	22 000 000	15 000 000
НДС		С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	УСН
Стоимость объекта руб. без учета НДС		29 166 667	40 000 000	18 333 333	15 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, без учета НДС		25 880	29 951	15 942	27 523

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 № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 7-9%.

Таблица 83. 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	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24)

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

Корректировка на передаваемые права. У объектов – аналогов №№ 1, 2, 3, 4 имущественным правом на помещение является право собственности, на земельные участки – право собственности, и у объекта оценки правом на помещение является право собственности, а на земельный участок – право собственности, поэтому не требуется введение корректировки на передаваемые имущественные права.

Корректировка на размер земельного участка

Оцениваемый объект и объекты аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:²⁹

2. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

3. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

²⁹<http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C->

<http://sstitova.ru/%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82>

4. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: $C_{зу}$ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость права собственности земельного участка была определена в разделе 6.2.1. «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка» (методом сравнения продаж) и составила 14 734 000 рублей за 3 203 кв.м, следовательно, стоимость прав собственности земельного участка 1 кв.м = 4 600 руб.

Далее, при расчете стоимостного показателя корректировки, разница между долей ЗУ объекта оценки и объекта аналога умножается на стоимость 1 кв.м земельного участка, рассчитанную в затратном подходе. Получившуюся отрицательную либо положительную величину стоимости 1 кв.м земельного участка, приходящуюся на объект аналог, Оценщики корректируют относительно удельной стоимости 1 кв.м цены предложения объекта аналога.

Таблица 84. Расчет величины корректировки на размер земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя				
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь здания, кв.м.	Sзд	3 271,20	1 127,00	1 335,50	1 150,00	545,00
Размер земли, кв.м	Sзу	3203	839	2000	1603	700
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м здания, кв.м/кв.м	S'	0,98	0,74	1,50	1,39	1,28
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	$\Delta S'i$	-	0,23	-0,52	-0,41	-0,31
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K	-	1 080	-2 385	-1 908	-1 404

Источник информации: Расчеты оценщика

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. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации и др.

Физическое состояние Объекта оценки хорошее и сопоставимо с физическим состоянием объектов аналогов №№ 1, 2, 4, корректировка на физическое состояние зданий объектов аналогов №№ 1, 2, 4

не вводилась. Физическое состояние Объекта оценки хорошее, физическое состояние объекта аналога №3 – удовлетворительное (согласно информации, полученной от агента Алёны по контактному телефону +7-908-923-34-63 и визуально по фотографиям). Таким образом, для объекта аналога №3 требуется корректировка на физическое состояние объекта.

Корректировка определялась с помощью 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. 236), табл. 135.

Таблица 85. Матрица корректирующих коэффициентов на физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Источник информации: 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.236, табл. 135

Таким образом, для объекта аналога №3 корректировка на физическое состояние объекта составит 22%.

Корректировка на материал стен и перекрытий. Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному критерию сравнения (Ж/б, 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 86. 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)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,85
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	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	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	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	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: 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

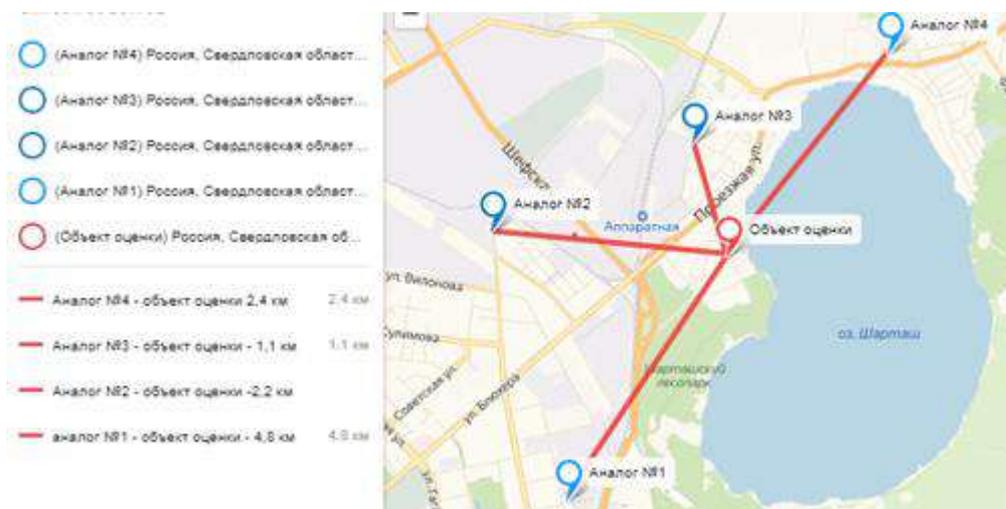
Так как общая площадь объекта оценки находится в диапазоне >3 000 кв.м, а объекты аналоги №№ 1, 2, 3 находятся в диапазоне 1 000 – 1 500 кв.м, объект аналог №4 находится в диапазоне 500 – 1 000 кв.м, таким образом, для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4 требуется корректировка. Для объектов аналогов №№ 1, 2, 3 вводится понижающая корректировка (-10%), для объекта аналога №4 вводится понижающая корректировка (-16%).

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 оцениваемый объект и сопоставимые объекты расположены в Кировском административном районе г.Екатеринбург, но в разных микрорайонах. Рассмотрим подробнее взаимное расположение объекта оценки и объектов аналогов на рисунке ниже.

Рисунок 87. Местоположение на карте объекта оценки и объектов аналогов



Таким образом, учитывая, удаленность объектов аналогов от объекта аналога для города миллионника достаточно приемлемо и варьируется в пределах 1,1 - 4,8 км, поэтому поправка на местоположение объектов аналогов не вводилась.

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 88. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	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 информации: 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%) и для объекта аналога №4 со стандартным ремонтом (среднее состояние) корректировка на состояние отделки составит (-21%).

Корректировка на наличие 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 обеспечение инженерными коммуникациями. Поскольку у объектов аналогов, так же как и у объекта оценки, инженерные коммуникации находятся в рабочем состоянии, а также присутствуют система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций не вводилась.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://ekaterinburg.n1.ru/view/22332647/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/29626891/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/24831852/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Искровцев, д. 40	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Микрорайон	Шарташ (4 пояс)	Втузгородок (1 пояс)	Пионерский (1 пояс)	Шарташ (4 пояс)	Шарташ (4 пояс)
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Общая площадь, кв.м	3 271,20	1 127	1 336	1 150	545
Площадь земельного участка, кв.м..	3 203	839	2 000	1 603	700
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип помещений	Торгово-офисные	Торгово-офисное	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	1, 2, мансарда, подвал
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (среднее состояние)
Материал ограждающих конструкций	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана
Дата фиксации		Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
стоимости		оценки	оценки	оценки	оценки
Стоимость объекта, руб. без учета НДС		29 166 667	40 000 000	18 333 333	15 000 000
Удельная цена предложения без учета, руб./кв.м		25 880	29 951	15 942	27 523
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		23 810	27 555	14 667	25 321
Первая группа корректировок					
Площадь ЗУ, кв.м. (собственность)	3 203	839	2 000	1 603	700
Доля ЗУ, приходящаяся на 1 кв.м площади улучшений	0,98	0,74	1,50	1,39	1,28
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м		0,23	-0,52	-0,41	-0,31
Корректировка на площадь ЗУ собственность, руб.		1080	-2385	-1908	-1404
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24889	25171	12759	23917
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности				
Корректировка передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24 889	25 171	12 759	23 917
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная		24 889	25 171	12 759	23 917

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
цена, за 1 кв.м, руб.					
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24 889	25 171	12 759	23 917
Вторая группа поправок					
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип здания, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24 889	25 171	12 759	23 917
Физическое состояние объекта	Хорошее (год постройки 2009, проводился текущий ремонт крыши, перекрытий)	Хорошее (год постройки 1953, проведен капремонт)	Хорошее (год постройки 1980, регулярно проводился текущий ремонт)	Удовлетворительное (год постройки 1987, по фотографиям на фундаментах следы разрушения, текущие ремонты проводились не регулярно)	Хорошее (год постройки не известен, по фотографиям около 10 лет назад, фасады, стены и крыша в хорошем состоянии)
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	22%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24 889	25 171	15 566	23 917
Материал стен и перекрытий	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Корректировка на материал стен и перекрытий, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		24 889	25 171	15 566	23 917
Площадь кв.м.	3 271,2	1 127	1 336	1 150	545
Корректировка на площадь, %		-10%	-10%	-10%	-16%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 400	22 653	14 009	20 090
Этаж/Этажность	1-3, мансарда, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, 3, 4, 5, 6, подвал	1, 2, 3, подвал	1, 2, мансарда, подвал

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 400	22 653	14 009	20 090
Местоположение	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Первомайская, д. 107	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Данилы Зверева, д. 31	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, ул. Искровцев, д. 40	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Шарташ, Проезжая ул., 263А
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка на территориальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 400	22 653	14 009	20 090
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица	Второстепенная улица
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		22 400	22 653	14 009	20 090
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт с элементами капитальных работ (без отделки)	Стандартный ремонт (среднее состояние)	Евроремонт (отделка "люкс")	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (среднее состояние)
Корректировка техническое состояние помещений, уровень отделки, %		-21%	-36%	-8%	-21%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		17 696	14 498	12 888	15 871
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		17 696	14 498	12 888	15 871
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана
Корректировка на обеспечение инженерными системами, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		17 696	14 498	12 888	15 871
Количество корректировок		4	4	5	4
Весовые коэффициенты		0,255	0,255	0,235	0,255
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		4 511	3 696	3 033	4 046
Коэффициент Вариации	11,57%				
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м, без учета НДС	15 285				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу руб. без учета НДС	49 998 971				
Справедливая стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. (округленно) без учета НДС	49 999 000				

Источник информации: 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 близко 10% (11,57%), 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:³⁰

- (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (c) 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);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) 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.³¹

Общие принципы расчета приведенной стоимости³²

- (a) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (b) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (c) 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.

³⁰Международный 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

³¹Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», В10

³²Международный 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 (<https://ekaterinburg.n1.ru/>).

В результате исследований были обнаружены 5 публичных оферт по сдаче в аренду объектов, которые наиболее сопоставимы по своим физическим, техническим и эксплуатационным характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация по публичным офертам приведена в таблице ниже:

Таблица 90. Объекты аналоги³³

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32010477/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31541277/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31496624/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28197065/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32045692/?open_card_kn
Телефон		тел.+7 902 870-25-77	тел. +7 912 281-49-06	тел.+7 343 384-01-44 +7 343 219-33-22 +7 982 636-11-07	тел. +7 932 113-29-95	тел. +7 912 219-59-29
Адрес объекта	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Блюхера, д. 45	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, ул. Кулибина, д. 1А	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Втузгородок, пр.Ленина, д.64	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Маяковского, д. 25а	Екатеринбург, Кировский район, мкр. Пионерский, ул. Сулимова, д. 23
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»	На «красной линии»
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип помещений	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	Нежилое универсальное помещение (свободного) назначения
Площадь объекта, кв.м	3 271,20	215	112	129,3	180	111,7
Этаж	1-3, мансарда, подвал	1/9	1/7	1/9	12/16	1/9
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)

³³ 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	Аналог №5
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Обеспечение инженерными системами	Электричество, газоснабжение, водопровод, канализация местная - выгреб бетонный, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана	Центральные коммуникации, система противопожарной безопасности, интернет, круглосуточная охрана
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки				
НДС		с НДС				
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Коммунальные платежи		Не входят				
Ставка аренды за пользованием помещением, руб./кв.м/год с НДС		7 812	7 200	8 400	7 200	8 052
Ставка аренды за пользованием помещением без НДС , без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв.м/год		6 510	6 000	7 000	6 000	6 710

Источник информации: Расчеты Оценщика

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 № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – май, 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде торговой недвижимости, расположенной в Екатеринбурге, составляет 4-5%.

Таблица 91. 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	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД № 24, май 2019» Под редакцией Яскевича Е.Е., Москва – 2019 (таблица 1.3.2 стр. 24)

Учитывая местоположение оцениваемого объекта, принято среднее значение диапазона в размере 4,5%.

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, 2, 3, 4, 5 НДС включен, соответственно арендная ставка объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 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 различия расположения объектов аналогов и Объекта оценки относительно «красной линии». Объект оценки расположен на второстепенной улице г.Екатеринбурга, с пониженными пешеходными транспортными потоками, в то время как объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 расположены на «красной линии».

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. 148), табл. 59.

Таблица 92. Значения корректировок на расположение относительно «красной линии», усредненные по городам России

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 информации: 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

Таким образом, корректировка на расположение относительно «красной линии» для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит (-20%).

Корректировка на тип объекта. Объект оценки – это отдельно стоящее здание с земельным участком, объекты аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 – встроенные помещения, таким образом необходимо ввести корректировки на тип объекта к объектам аналогам №№ 1, 2, 3, 4, 5. 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. 206), табл. 104.

Таблица 93. Значения корректировок на тип объекта, усредненные по городам России

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 информации: 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

Корректировка на тип объекта для встроенных помещений объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 составит $1/0,92-1=8,7\%$.

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

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	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	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Источник информации: 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, 2, 3, 4, 5 находятся в диапазоне 100 - 250 кв.м, корректировка составляет - 0,84 (-16%).

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 №№ 1, 2, 3, 5 расположены на 1 этаже, объект аналог №4 расположен на 12 этаже здания, поэтому необходимо введение корректировки на этаж.

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

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

Источник информации: 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

Таким образом, при расчете рыночной ставки аренды для оцениваемых помещений, расположенных 1 этажа здания, необходимо внести повышающую корректировку на этаж расположения для объекта аналога №4 в размере 11%.

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 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 96. Расчет арендной ставки за временное владение и пользование нежилыми помещениями

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	Заказчик	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32010477/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31541277/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/31496624/?open_card_kn	https://ekaterinburg.n1.ru/view/28197065/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty	https://ekaterinburg.n1.ru/view/32045692/?open_card_kn
Общая площадь, кв.м	3271,2	215	112	129,3	180	111,7
Стоимость руб./кв.м/год, без учета НДС, без эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей		6 510	6 000	7 000	6 000	6 710
Корректировка на уторгование, %		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 217	5 730	6 685	5 730	6 408
Дата фиксации предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 217	5 730	6 685	5 730	6 408
Административный район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 217	5 730	6 685	5 730	6 408
Расположение относительно «красной линии»	Второстепенная улица	На "красной линии"	На "красной линии"	На "красной линии"	На "красной линии"	На "красной линии"

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на расположение относительно «красной линии», %		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 974	4 584	5 348	4 584	5 126
Тип объекта	Отдельно стоящее здание с ЗУ	Встроенные помещения				
Корректировка на тип объекта, %		8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 406	4 983	5 813	4 983	5 572
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 406	4 983	5 813	4 983	5 572
Этаж	Расчет для 1 этажа	1/9	1/7	1/9	12/16	1/9
Корректировка на этаж/этажность, %		0%	0%	0%	11%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 406	4 983	5 813	5 531	5 572
Вход в помещение	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)	Есть (отдельный вход)
Корректировка на отдельный вход, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 406	4 983	5 813	5 531	5 572
Площадь объекта, кв.м	3271,2	215	112	129,3	180	111,7
Корректировка на общую площадь, %		-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 541	4 185	4 883	4 646	4 681

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт					
Корректировка на состояние отделки помещений, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 541	4 185	4 883	4 646	4 681
Эксплуатационные расходы		Не входят				
Корректировка на эксплуатационные расходы, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 541	4 185	4 883	4 646	4 681
Коммунальные платежи		Не входят				
Корректировка на коммунальные платежи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 541	4 185	4 883	4 646	4 681
Количество корректировок		4	4	4	5	4
Весовые коэффициенты		0,202	0,202	0,202	0,190	0,202
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		919	847	988	885	947
Коэффициент Вариации	5,00%					

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Рыночная стоимость арендной ставки 1 этажа без учета НДС, без эксплуатационных (с коммун. плат.) расходов, руб./кв. м/год	4 586					
Расчетная арендная ставка первый этаж руб./кв.м/год	4 586					
Скидка на подвал	-25,0%	Лейфер, стр. 218, табл. 115				
Расчетная арендная ставка, подвал руб./кв.м/год	3 440					
Скидка на 2, 3 этаж и мансарду	-10,0%					
Расчетная арендная ставка 2,3 этаж и мансарда руб./кв.м/год	4 128					

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:

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

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% (5,00%), 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 97. Расчет средневзвешенной арендной ставки

Расположение	Площадь, кв. м	Рыночная арендная ставка	Доля	Средневзвешенная ставка, руб./ кв.м/год
Подвал	35,8	3 440	1%	38
1 этаж	852	4 586	26%	1 195
2, 3 этаж	1 657,6	4 128	51%	2 092
Мансарда	725,8	4 128	22%	916
	3 271,2	Итого	100%	4 240

Источник информации: 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 4 240 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 900 руб./кв.м в месяц. В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м рассматриваемого нежилого помещения составляет 4 240 руб. без учета НДС без ЭР, без КП за кв.м в год или 353 руб. за 1 кв.м 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 30.10.2019 по 31.12.2021 и в постпрогнозном периоде (с 2024г.) 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 98. Индексы – дефляторы СРД-24 май 2019

№№ 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 от 2 до 6 месяцев. Таким образом, в течение первого прогнозного периода 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:

***S*арендопригодная = *S*общая * *K*арендопригодной, где:**

*S*арендопригодная- арендопригодная площадь;

*S*общая – общая площадь объекта оценки;

*K*арендопригодной – коэффициент арендопригодной площади.

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt³⁴. В соответствии с данным Источником, коэффициент арендопригодной площади для зданий и встроенных помещений торгово-развлекательного назначения, построенных после 1991 года на 01.10.2019 (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 – Effective Gross Income (EGI) это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от неиспользования 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 — Vacancy Allowance (*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

³⁴Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

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

Таблица 99. 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	8,5%	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 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.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 — Net Operation Income (NOI) — ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода затраты на ремонт и операционных расходов за год, определяется по формуле:

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

Где:

FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на ремонт, замещение (Allowancefor Replacements).

Операционные расходы

Операционные расходы (Operation Expense — 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 (Fixed Expense — 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 (Variable Expense — 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 100. 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная 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 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 101. 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%

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. 84, табл. 38

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:

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

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

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся экономической жизни объекта.

В качестве безрисковой ставки была принята ставка доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ - АД №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 6,931% на дату определения стоимости 30.10.2019г. (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:

$$6,931\% / ((1+6,931\%)^{(125-10)} - 1) = 0,00312\%$$

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 102. 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 103. 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%	0,00312%	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

$РС = ЧОД_{\text{пост}} / K$, где

ЧОД_{пост} – чистый операционный доход постпрогнозного периода;

K – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу представлен в таблице ниже.

Таблица 104. Определение справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	30.10.2019 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	постпрогнозный период
Темп роста рыночной арендной ставки, %		3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Рыночная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м	4 240	4 401	4 577	4 760	4 950	5 148
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.		12 236 740	12 726 209	13 235 257	13 764 668	14 315 254
Потери при недозагрузке площадей, %		7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
Потери при недозагрузке площадей, руб.		917 755	954 466	992 644	1 032 350	1 073 644
ДВД, руб.		11 318 984	11 771 743	12 242 613	12 732 318	13 241 610
Операционные расходы, % от ПВД		19,4%	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
Операционные расходы от ПВД, руб.		2 373 927	2 468 885	2 567 640	2 670 346	2 777 159
Затраты на ремонт, руб.	-10 631 400,00	-10 631 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ЧОД, руб.	-10 631 400,00	- 1 686 343	9 302 859	9 674 973	10 061 972	10 464 451
Ставка дисконтирования, %	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%	15,30%
Период, лет	0,170	1,000	1,000	1,000	1,000	
Период дисконтирования, лет	0,085	1,08	2,08	3,08	4,08	
Фактор дисконтирования	0,988	0,857	0,743	0,645	0,559	0,559
Текущая приведенная стоимость, руб.	- 10 503 649	- 1 445 034	6 914 027	6 236 585	5 625 519	
Сумма ДДП, руб.			6 827 448			
Ставка капитализации, %			12,10%			
Терминальная стоимость реверсии, руб.			86 483 066			
Текущая стоимость реверсии, руб.			48 351 571			
Справедливая (рыночная) стоимость по доходному подходу (для помещений со стандартным ремонтом), руб. без учета НДС			55 179 019			
Справедливая стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб. (округленно) без учета НДС			55 179 000			

Источник информации: Расчеты оценщика

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости.

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Таким образом, подходам были присвоены следующие веса:

Сравнительный подход – 0,5;

Доходный подход – 0,5.

Таблица 105. 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 106. Согласованные результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Удельный показатель стоимости, руб.
Затратный подход	80 324 889	0	0
Сравнительный подход	49 999 000	0,5	24 999 500
Доходный подход	55 179 000	0,5	27 589 500
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС			52 589 000
Согласованная справедливая (рыночная) стоимость (округленно), руб. без учета НДС			52 589 000

Источник информации: Расчеты Оценщика

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

Таблица 107. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Развлекательный центр, расположенный г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д.4-а, литер А	52 589 000
В том числе:		
2	Нежилое помещение развлекательный центр с буфетом и газовой котельной общей площадью 3 271,2 кв.м	37 855 000
3	Право собственности 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 11072:18	14 734 000
Итого		52 589 000

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 №24. М.: Научно – Практический Центр Профессионального Оценщика (НПЦПО), май 2019.
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.

Неустрашимый 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 $D(x)$.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - M(x))^2} .^{35}$$

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

³⁵ «Ведение в теорию оценки недвижимости» под редакцией В.С. Болдырева, А.С. Галушкина, А.Е. Федорова, М:1998 г. (стр. 152)

постоянной основе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА

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


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

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «04» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» <small>Полное наименование юридического лица</small>
Лицо, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки» <small>Полное наименование юридического лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если право на оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <small>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.-4.9. Правил страхования.</small>
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	550 000 000,00 (Пятьсот пятьдесят миллионов руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	108 000,00 (Сто восемь тысяч руб. 00 коп.). <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «28» декабря 2018г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» января 2019г. по «31» декабря 2019г. <small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</small>
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	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 39, пом. III
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7710277887 КПП 770701001
БИК	044525187	БИК	044525593
Расчетный счет	407018104000060000009	Расчетный счет	40702810601990000336
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810200000000593
Представитель Страховщика	 Морозов А. А.	Представитель Страхователя	 Попков А. В.
На основании	Доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава
<small>Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.</small>			



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835
КПП 772501001

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:	Рябченюк 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.



(Поталова Е.Ю.)

М.п.
«20» февраля 2019г.

Страхователь:
Рябченюк Жанна Николаевна

(Рябченюк Ж.Н.)

«20» февраля 2019г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000114-1

« 18 » сентября 20 17 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 20 17 г. № 8

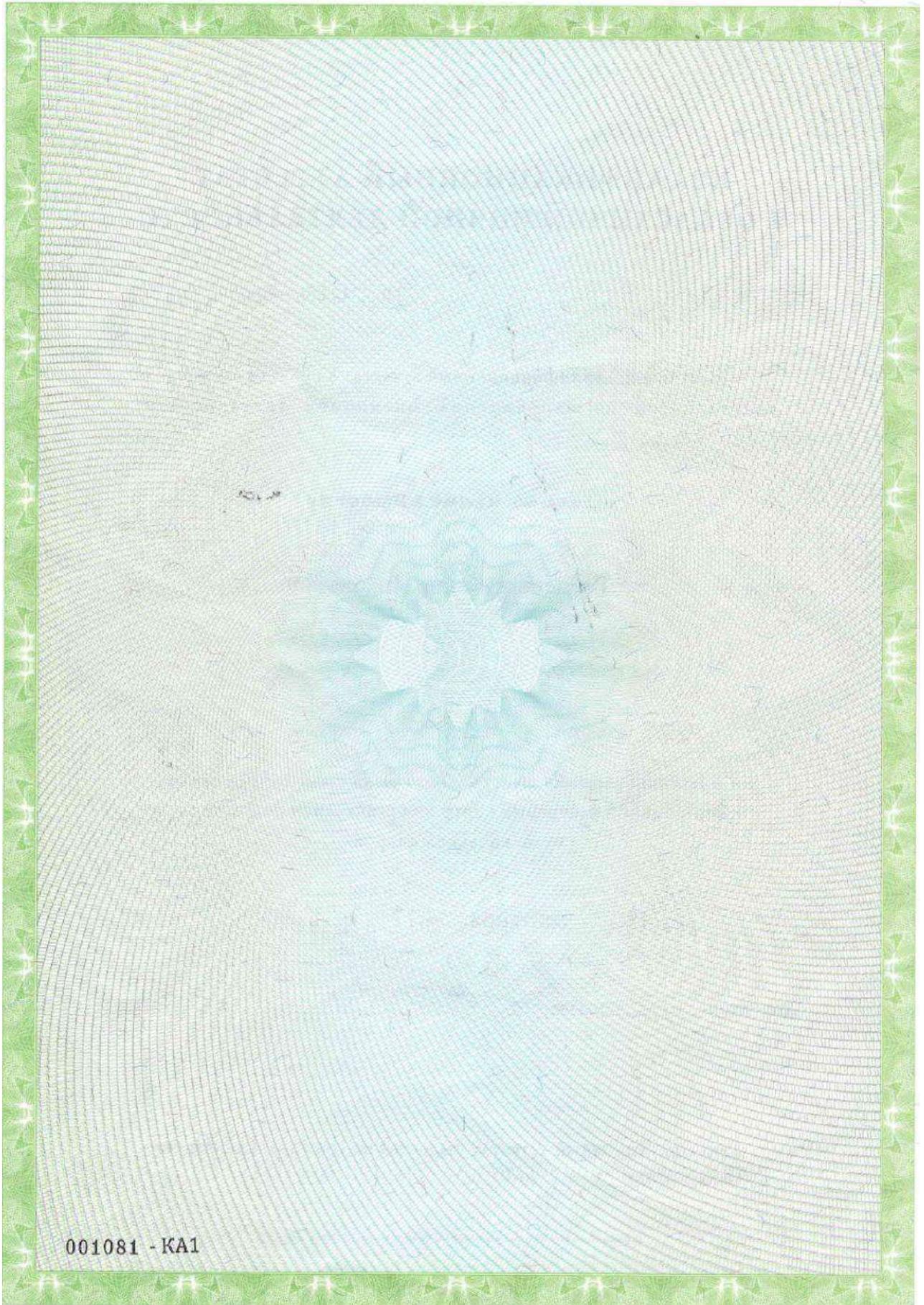
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

АО «Бирком-Мобил», 2017 г. № 1. Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 25-25/1, стр. 14/1. Тел.: (495) 728-41-92, www.birkom.ru



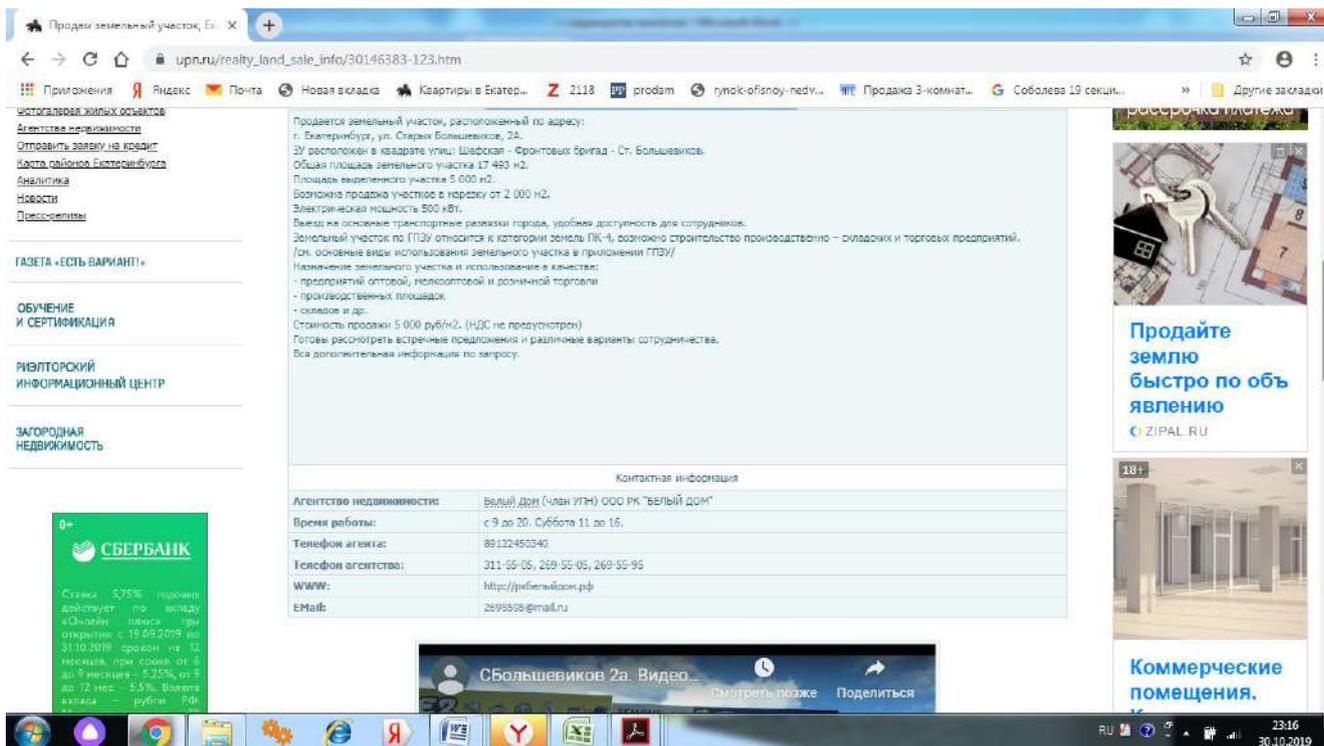
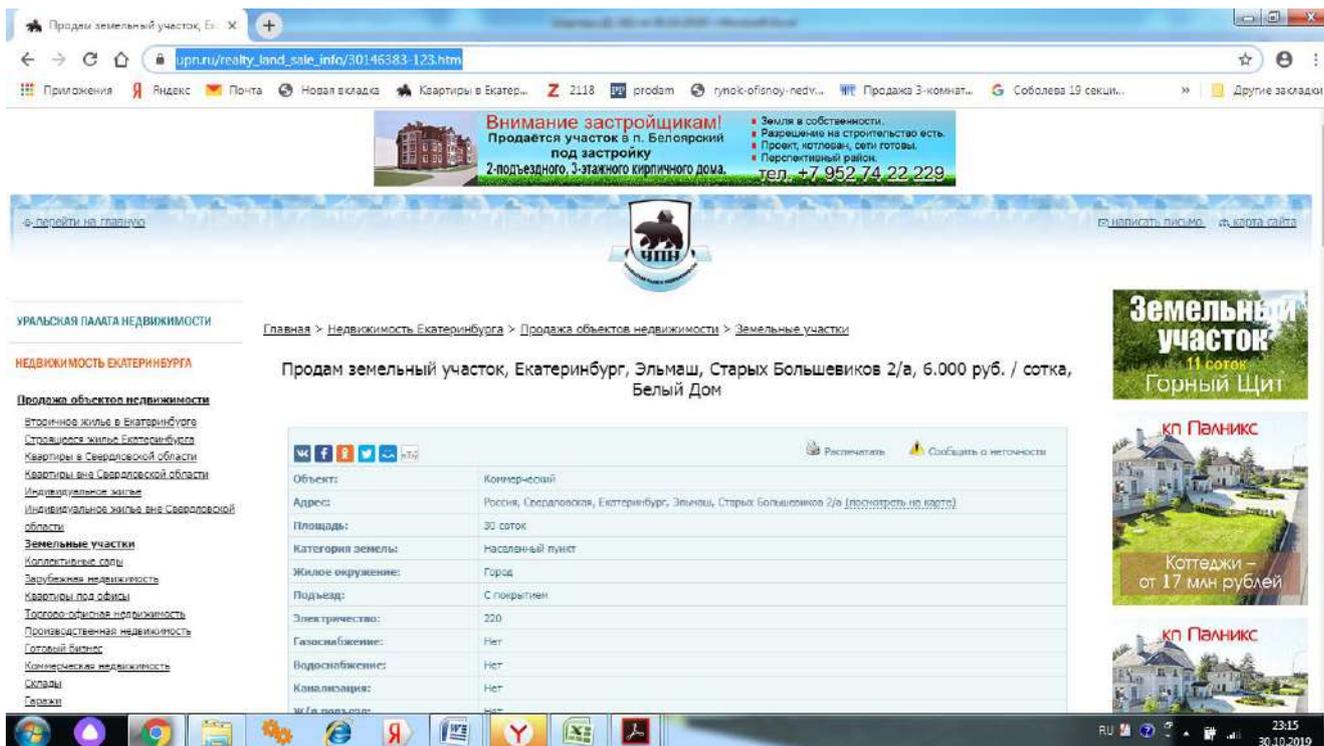
001081 - КА1

Приложение 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

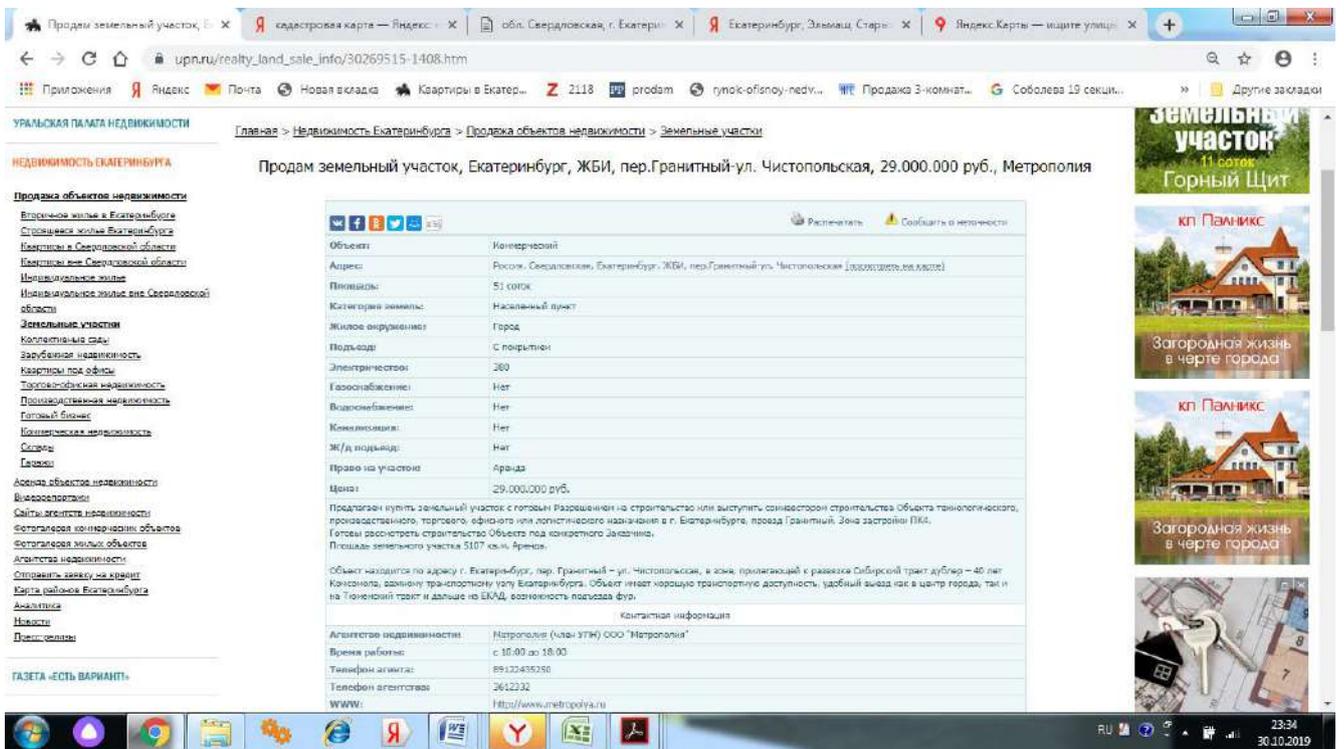
Скриншоты объектов аналогов земельных участков

Объект аналог №1



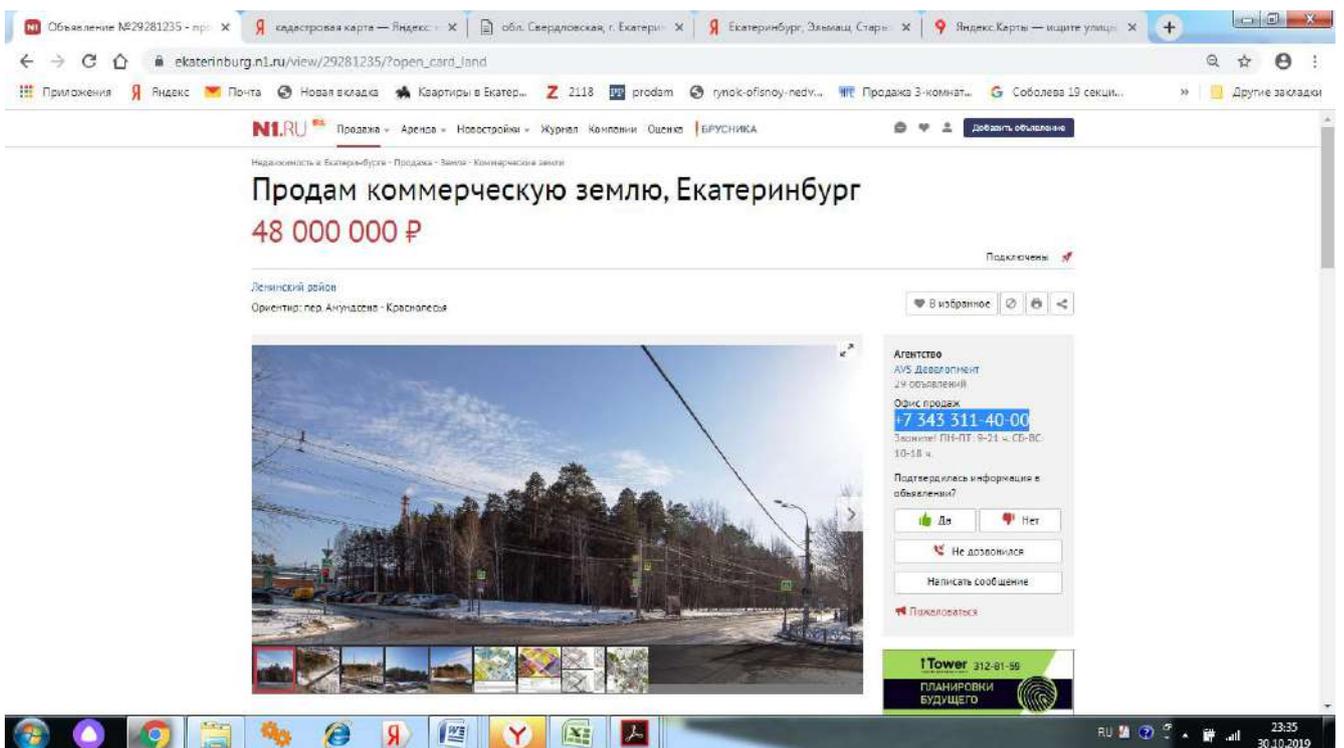
https://upn.ru/realty_land_sale_info/30146383-123.htm

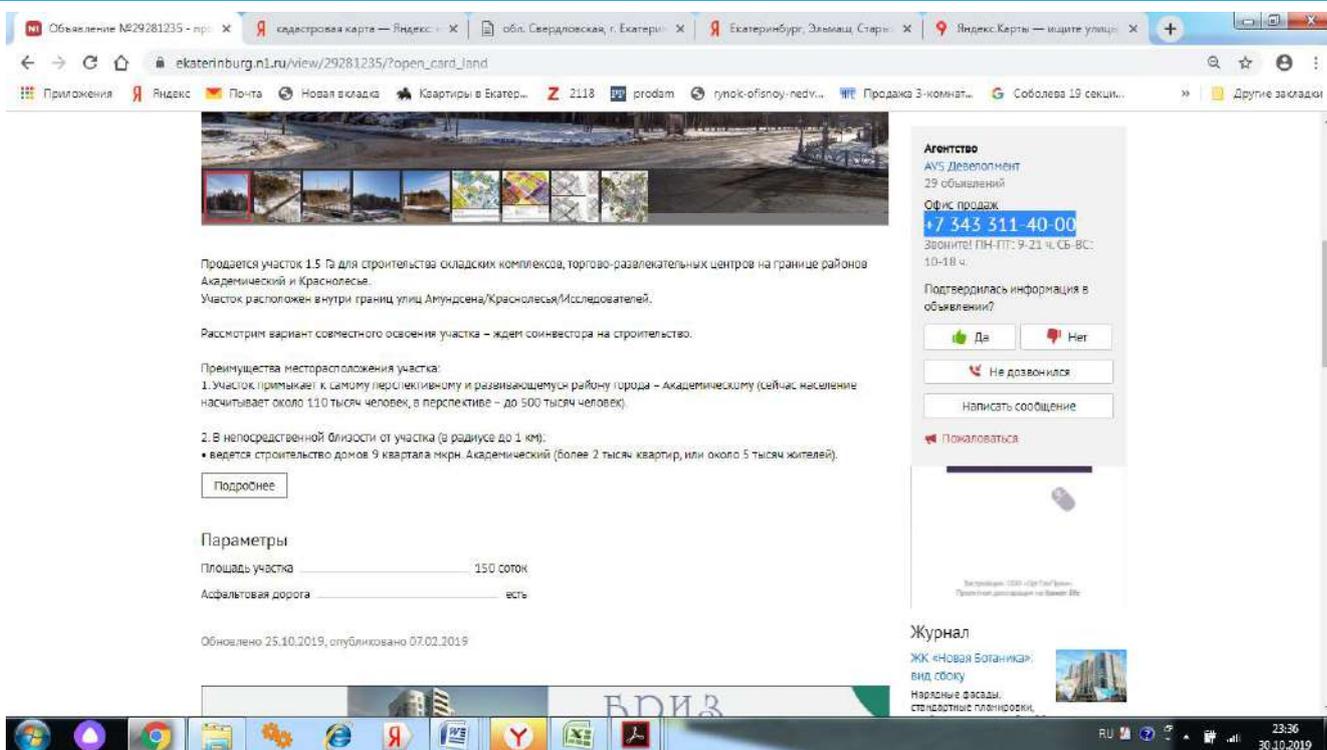
Объект аналог №2



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

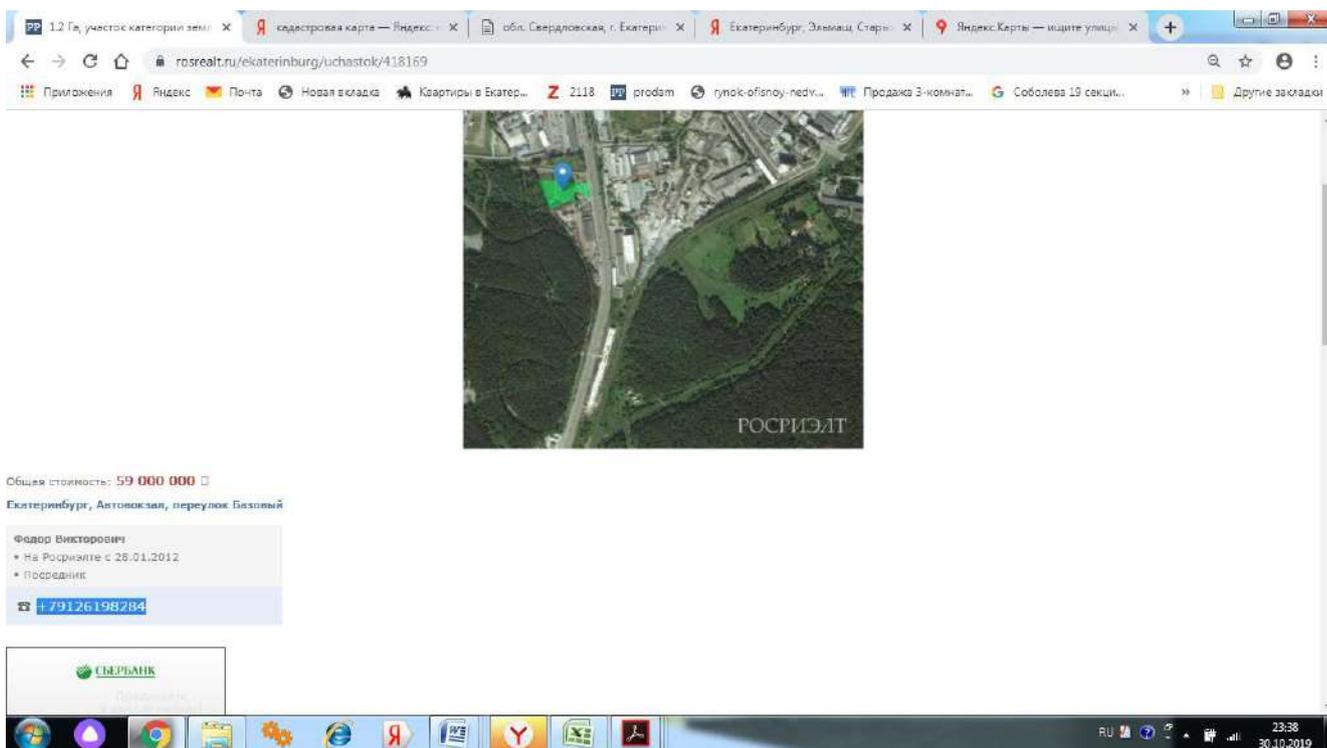
Объект аналог №3

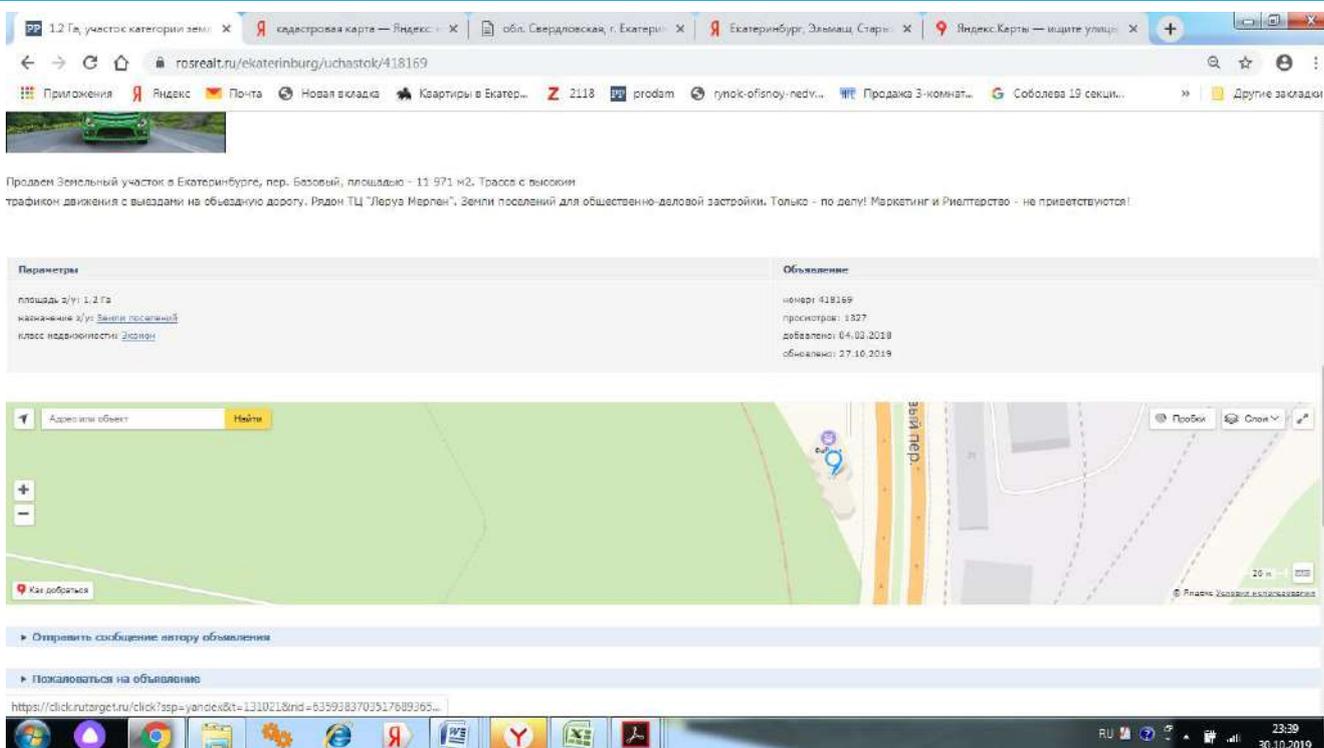




https://ekaterinburg.n1.ru/view/29281235/?open_card_land

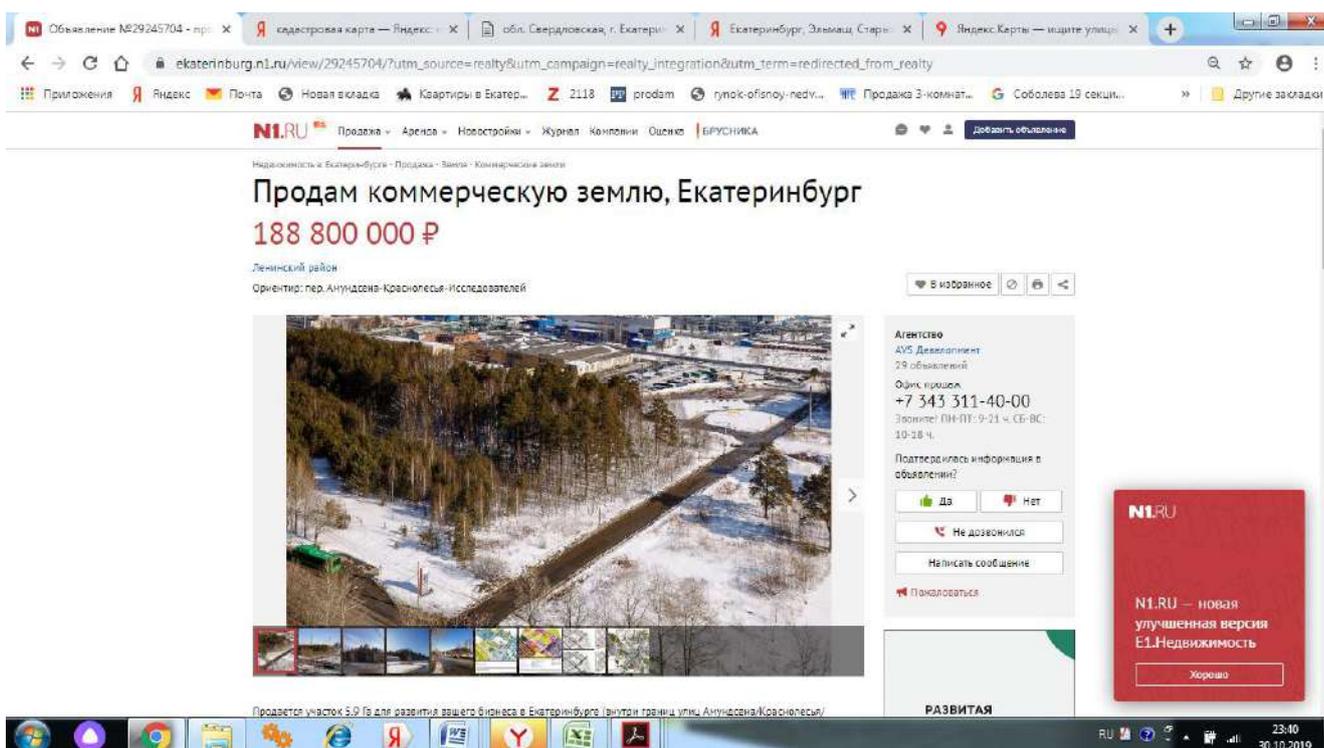
Объект аналог №4

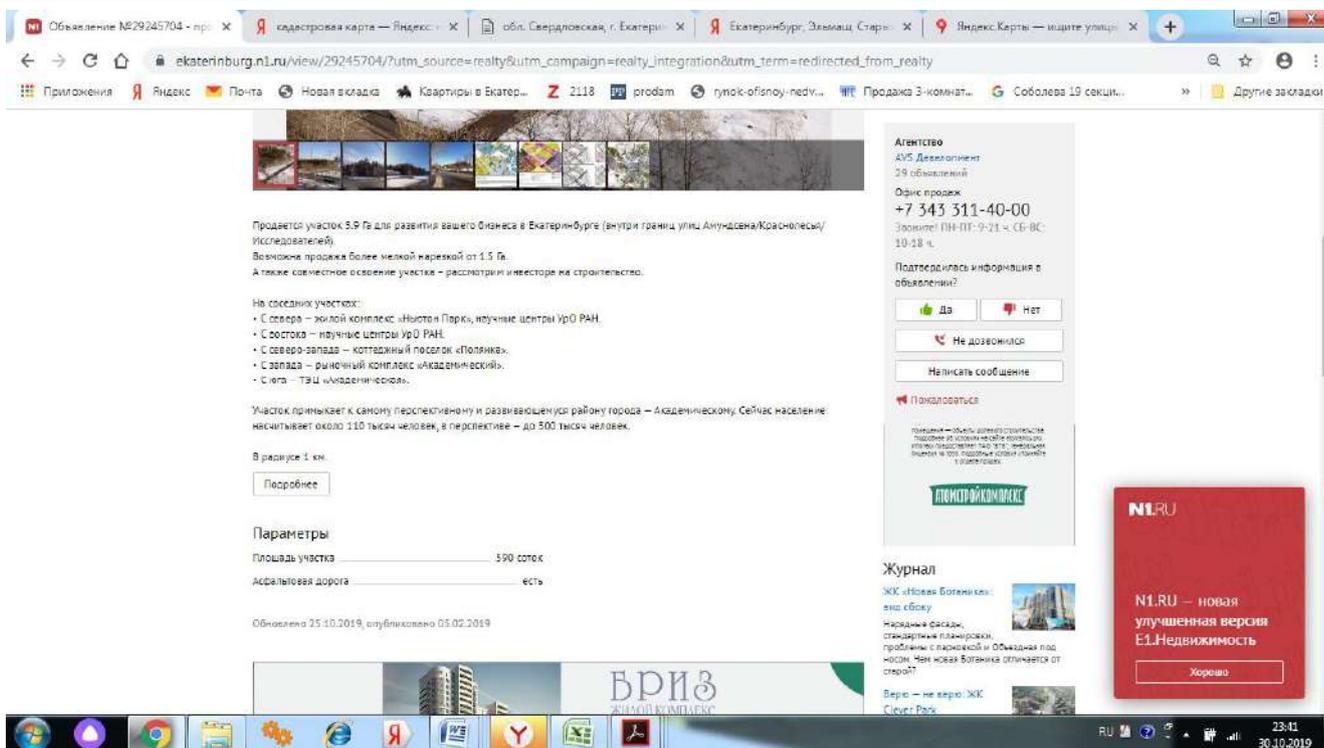




<https://rosreal.ru/ekaterinburg/uchastok/418169>

Объект аналог №5

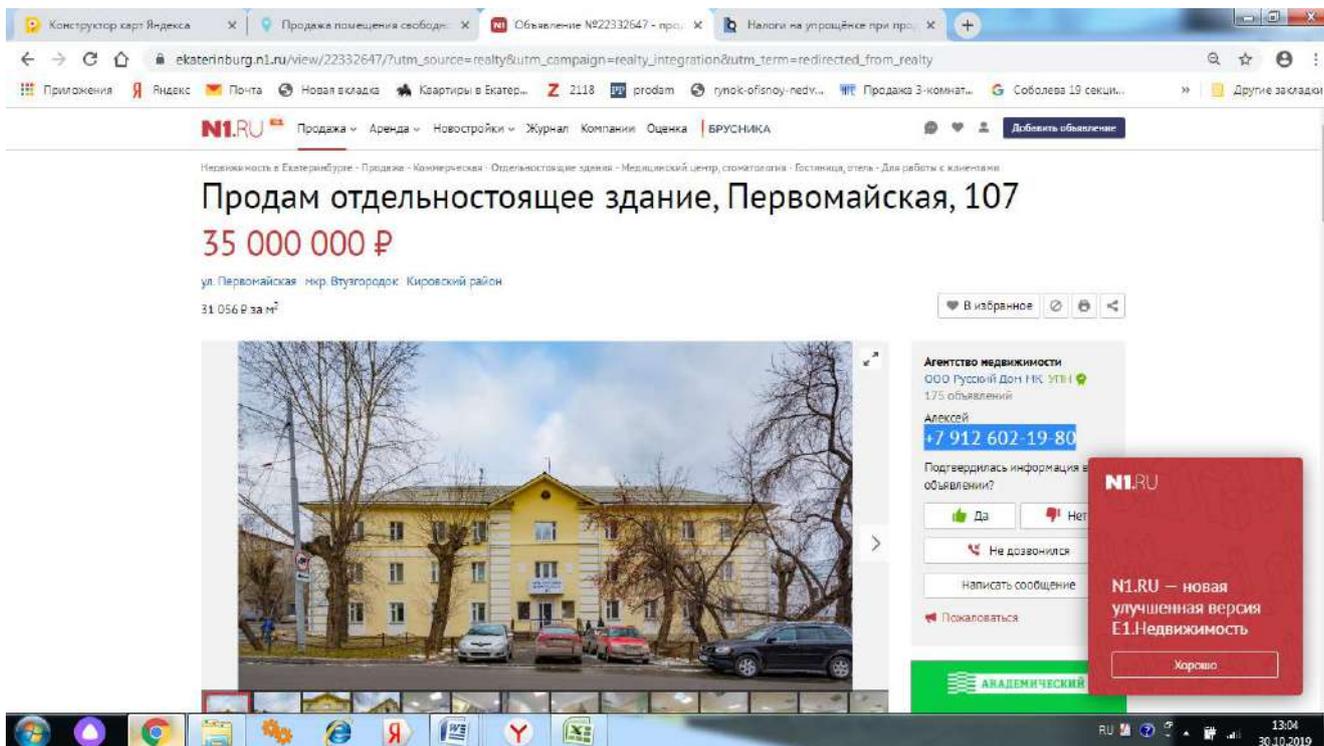


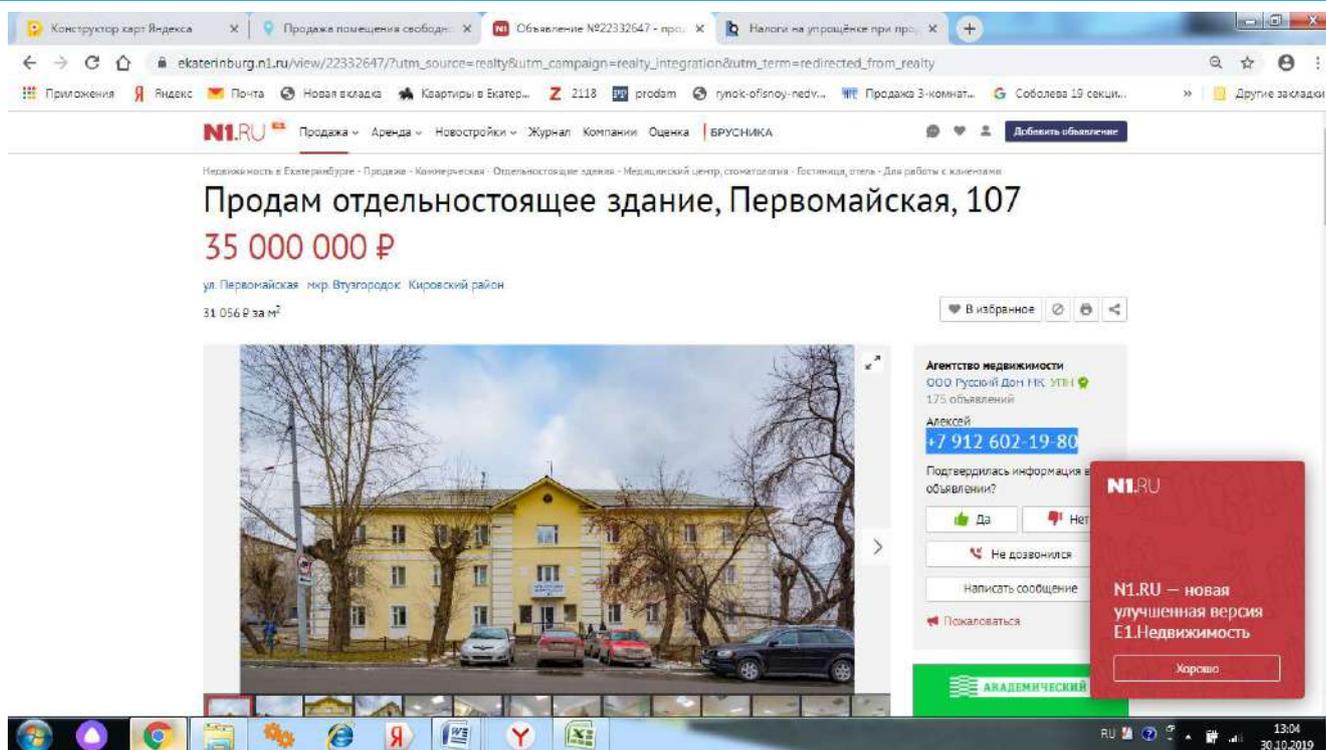


https://ekaterinburg.n1.ru/view/29245704/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Скриншоты объектов аналогов сравнительный подход

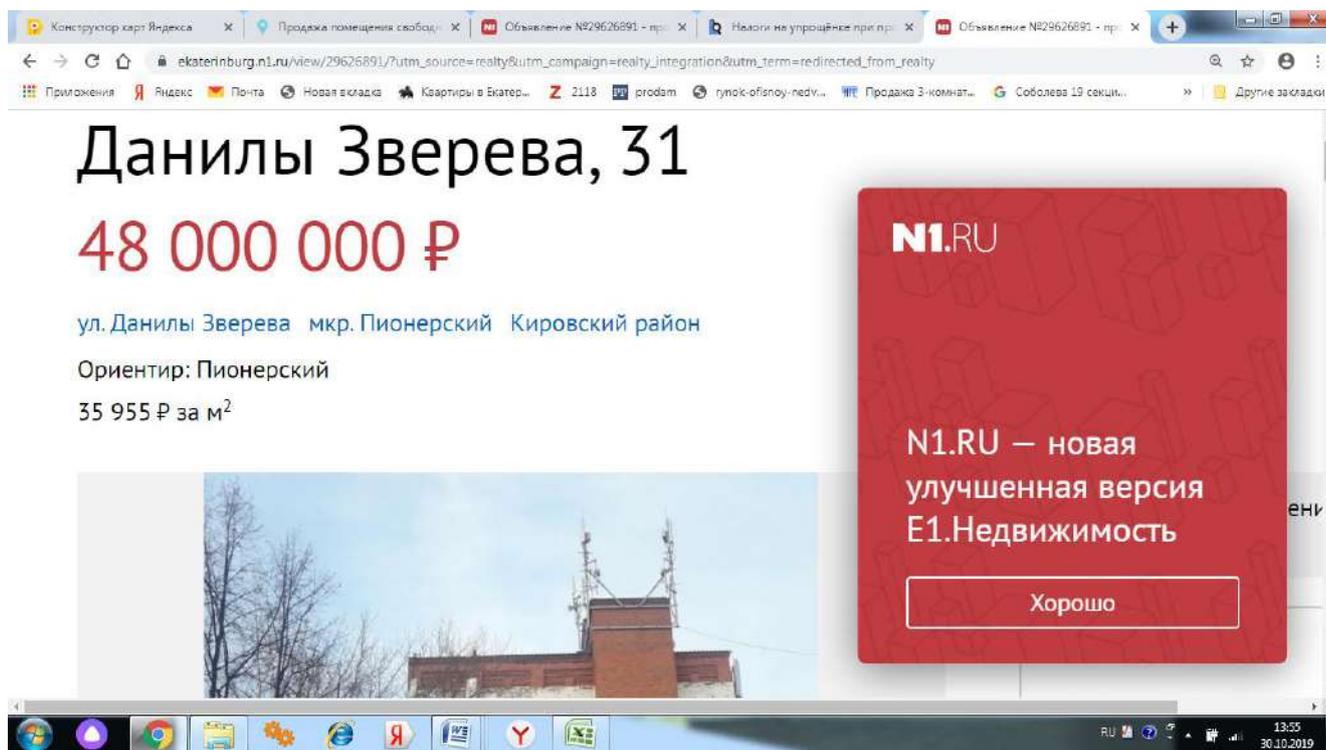
Объект аналог №1

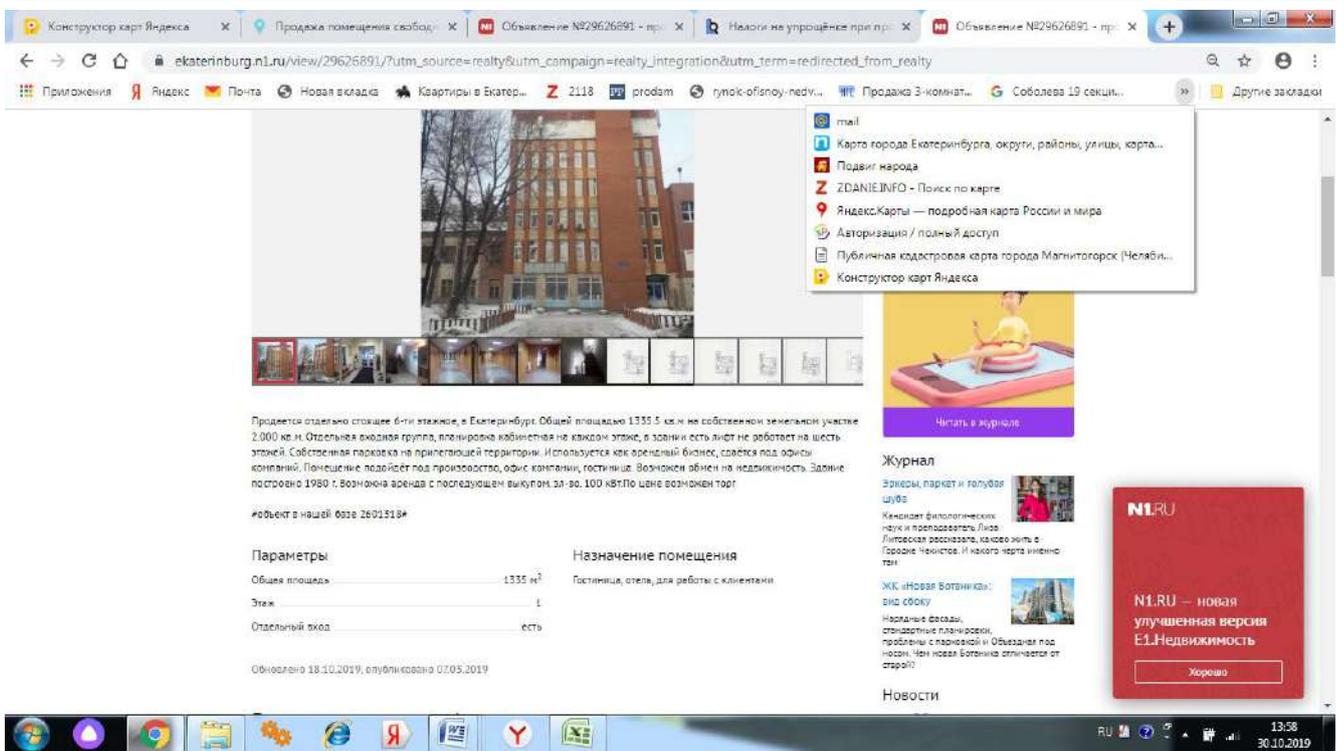




https://ekaterinburg.n1.ru/view/22332647/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

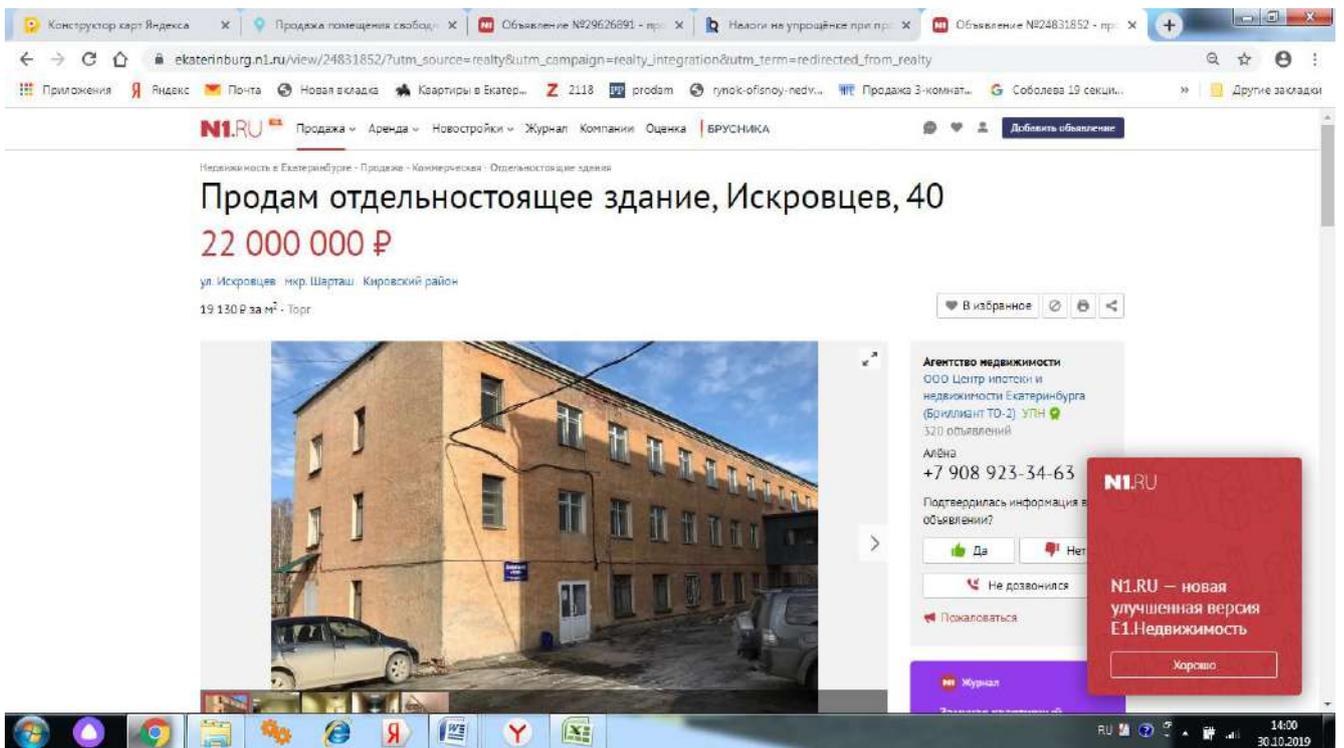
Объект аналог №2

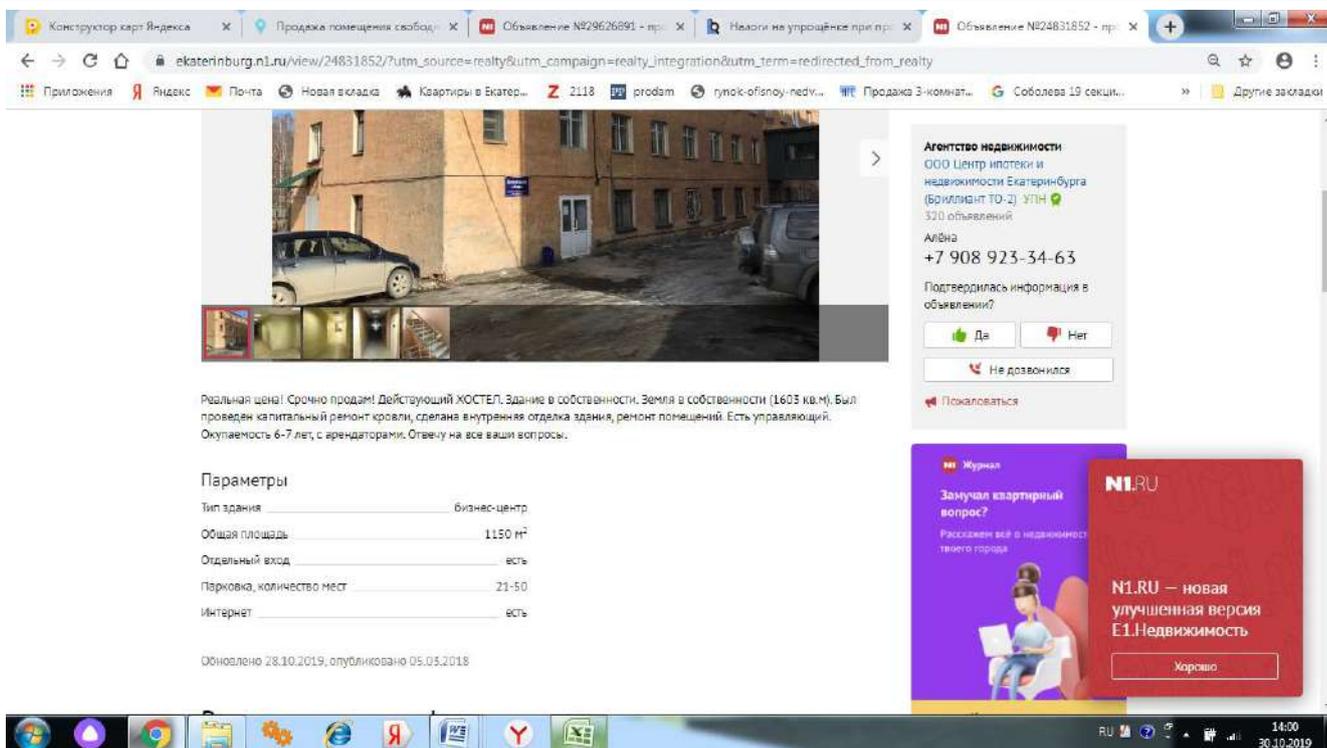




https://ekaterinburg.n1.ru/view/29626891/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

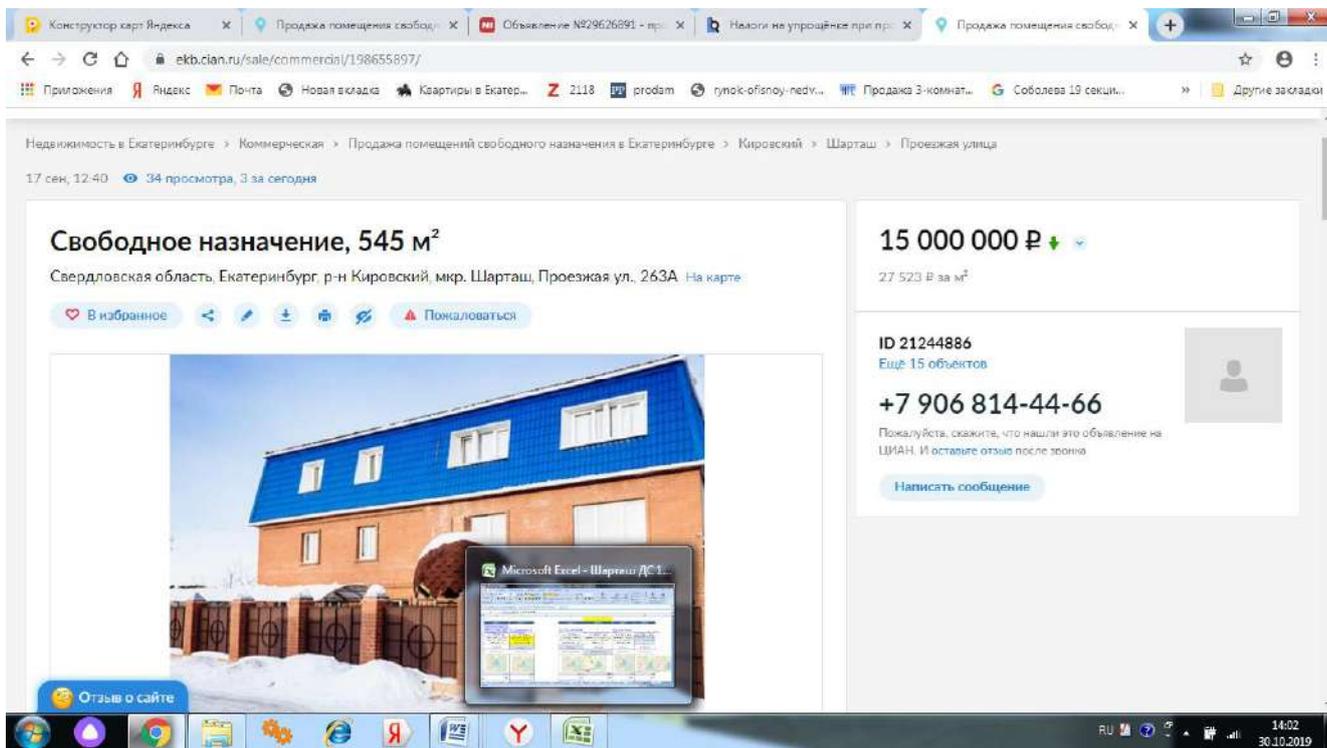
Объект аналог №3

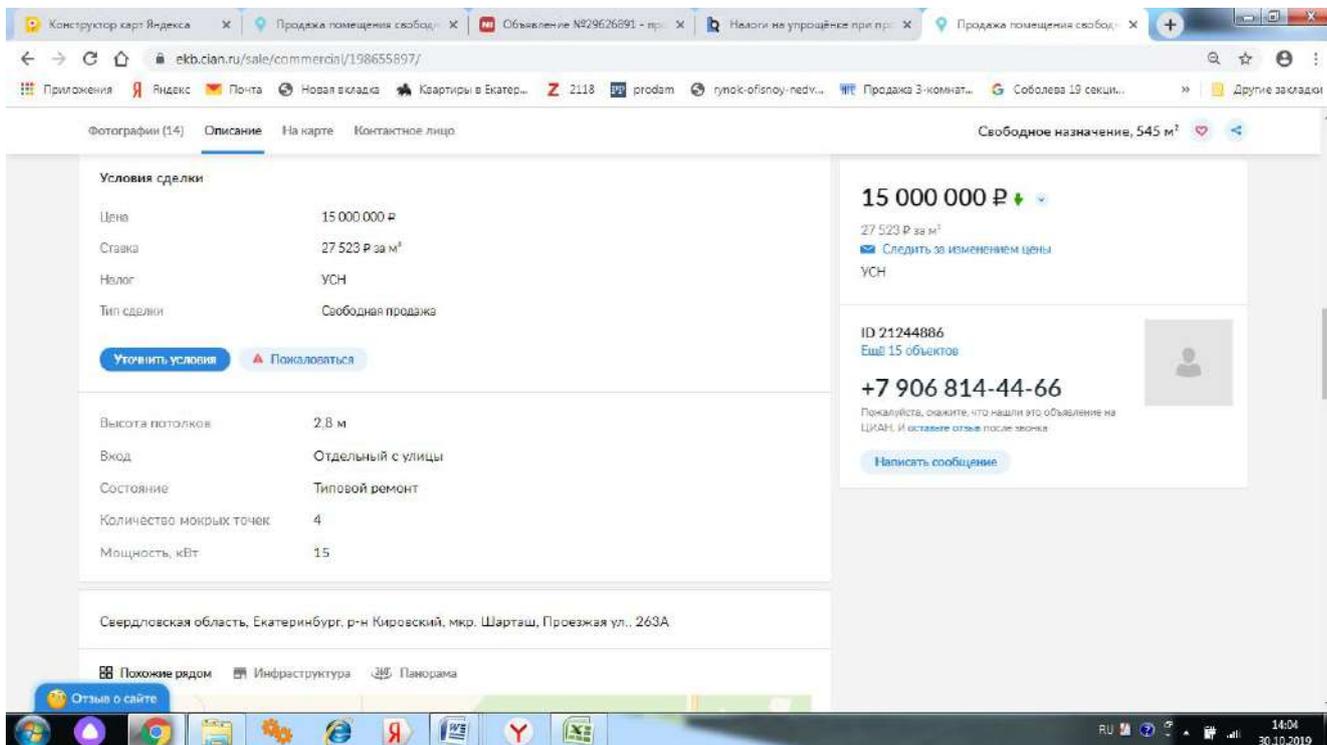
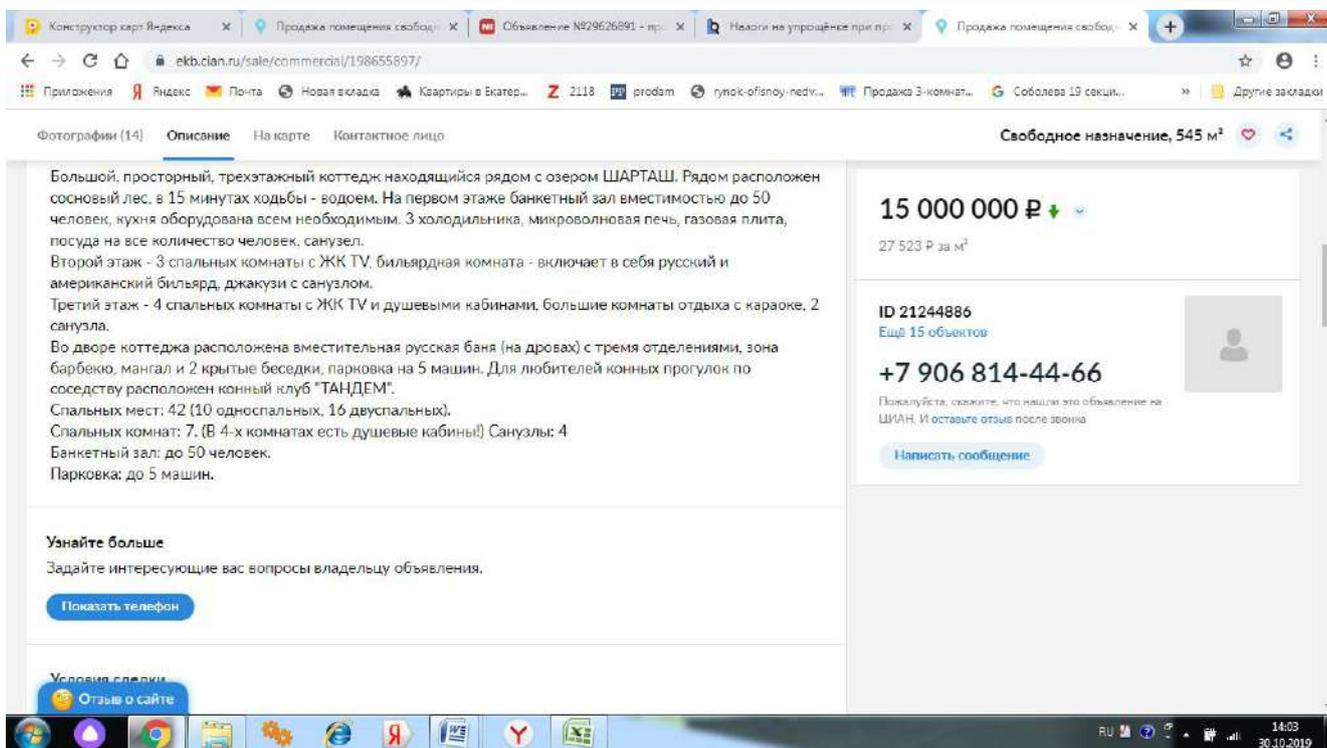


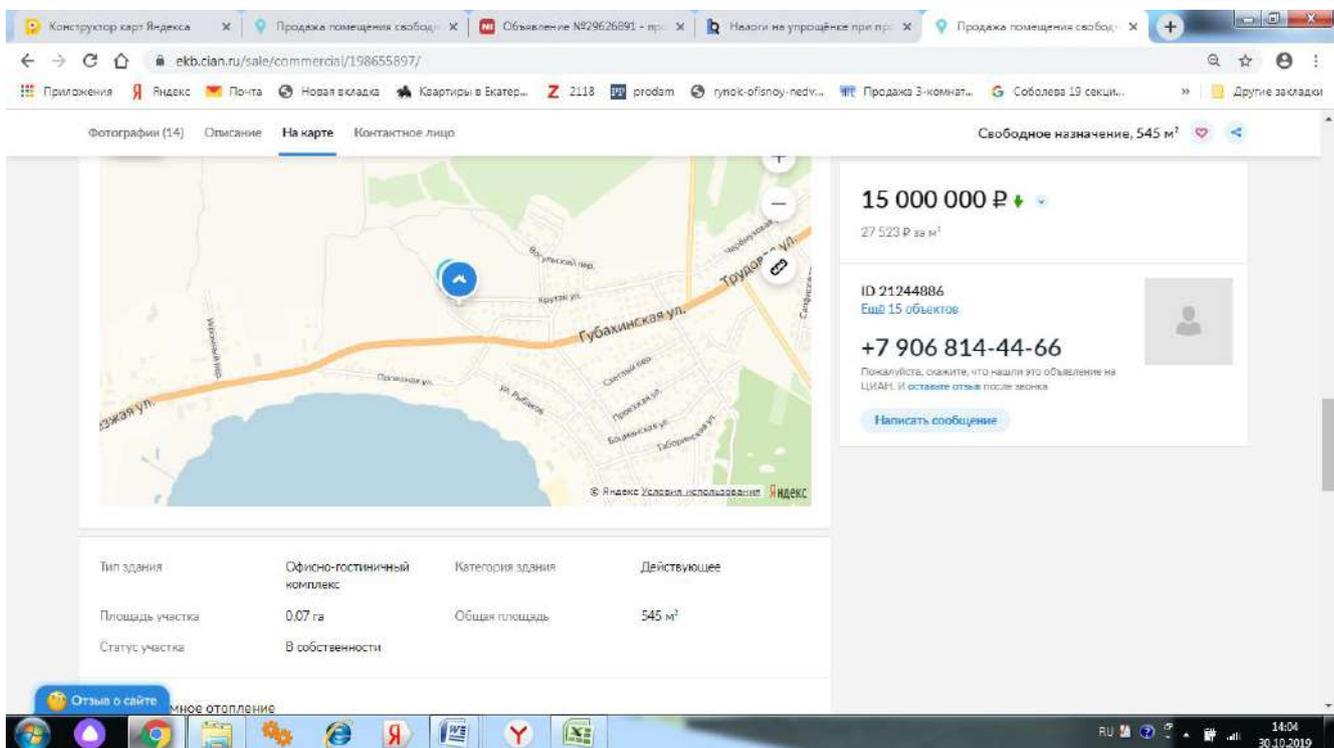


https://ekaterinburg.n1.ru/view/24831852/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Объект аналог №4



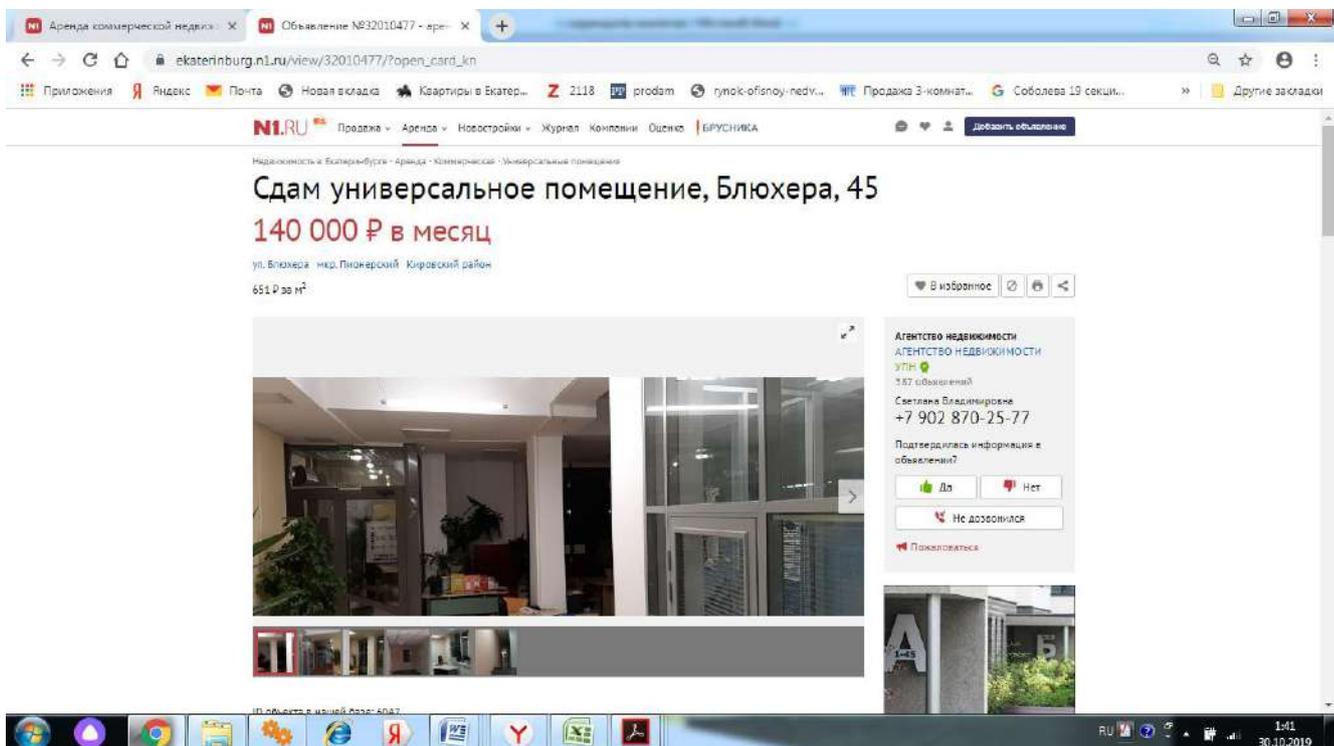


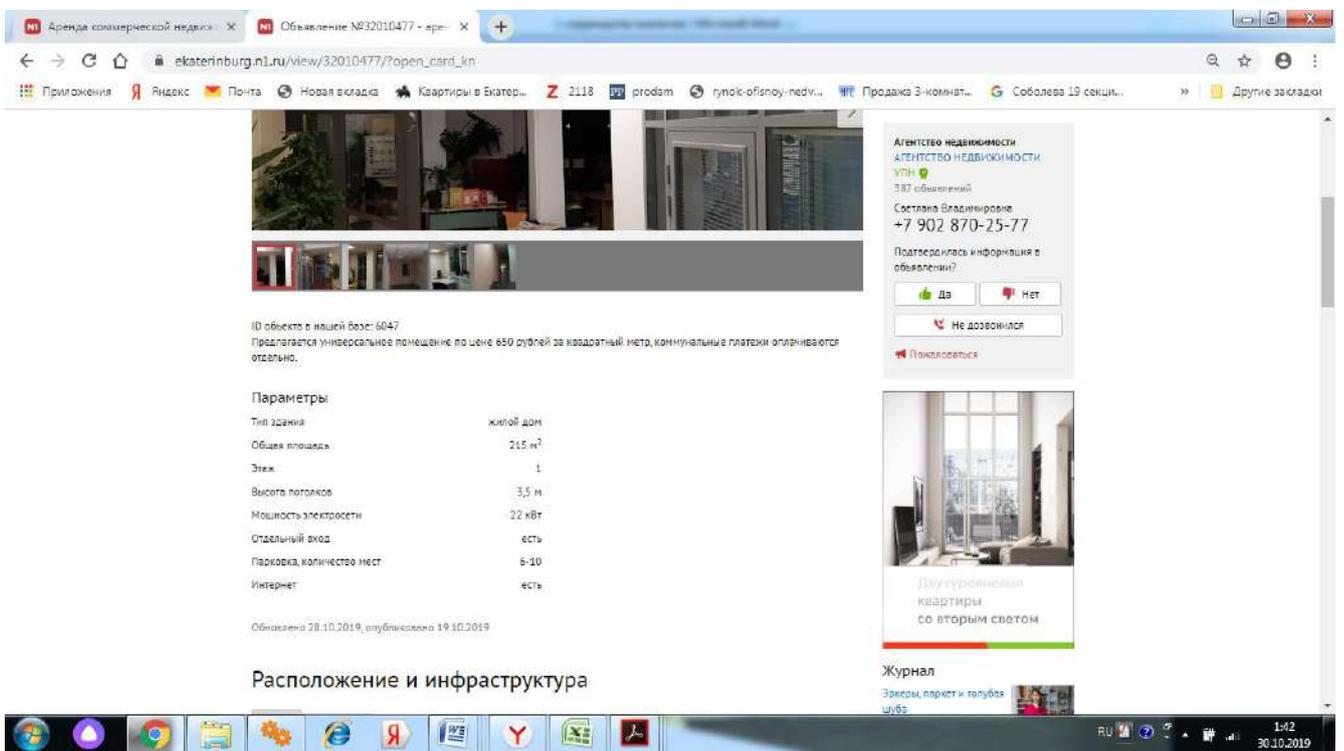


<https://ekb.cian.ru/sale/commercial/198655897/>

Скриншоты объектов аналогов для доходного подхода

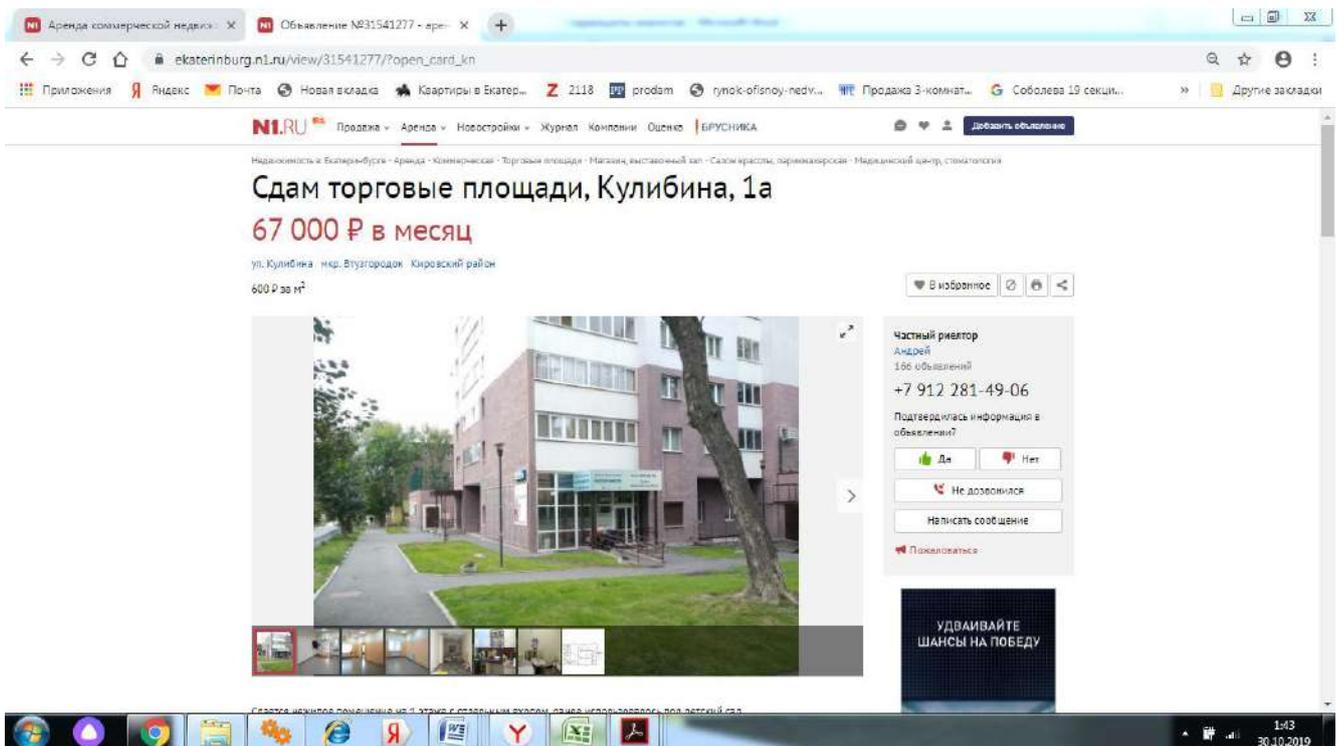
Объект аналог №1

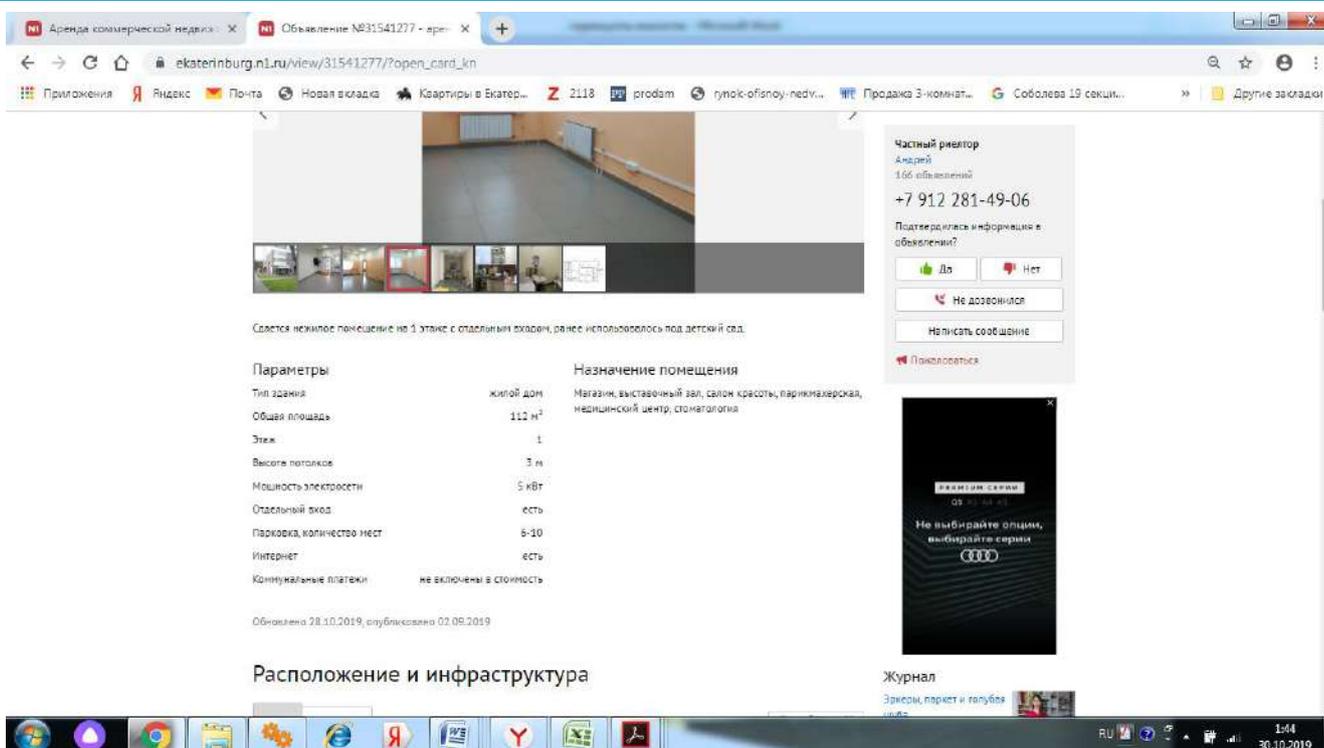




https://ekaterinburg.n1.ru/view/32010477/?open_card_kn

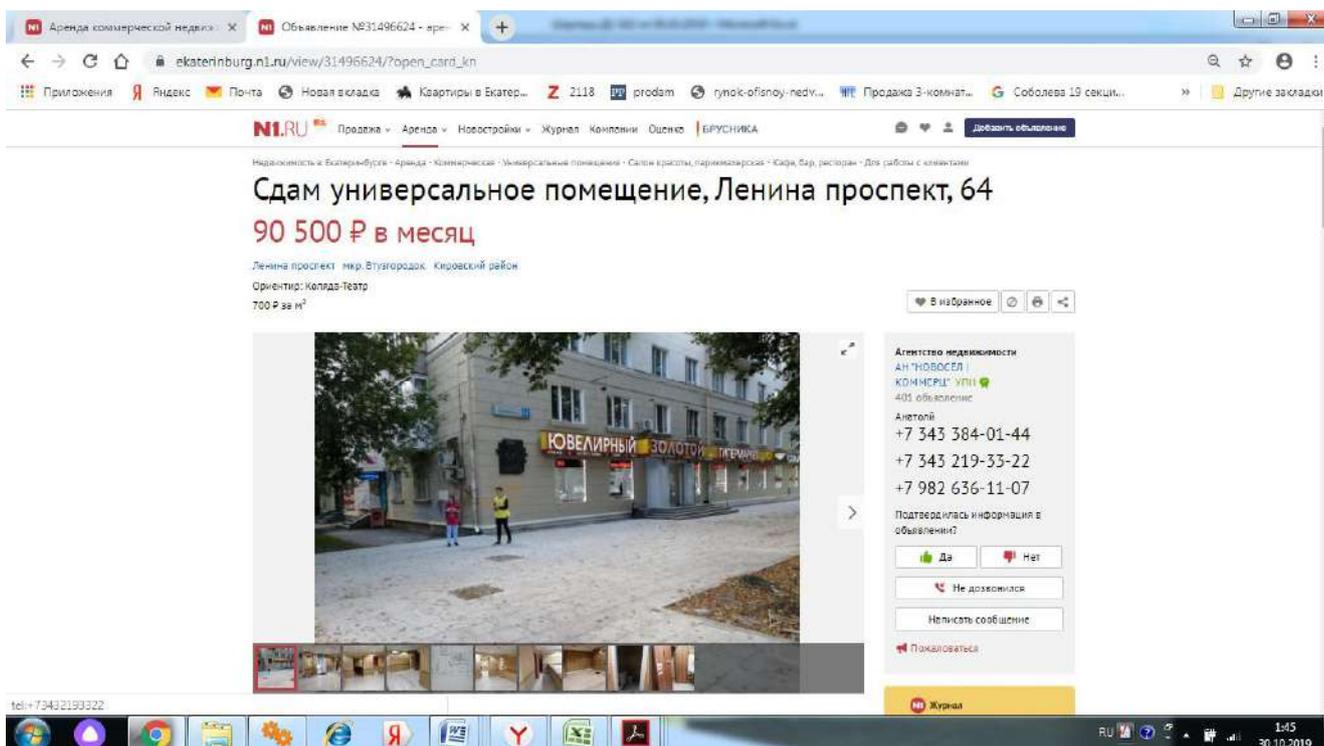
Объект аналог №2

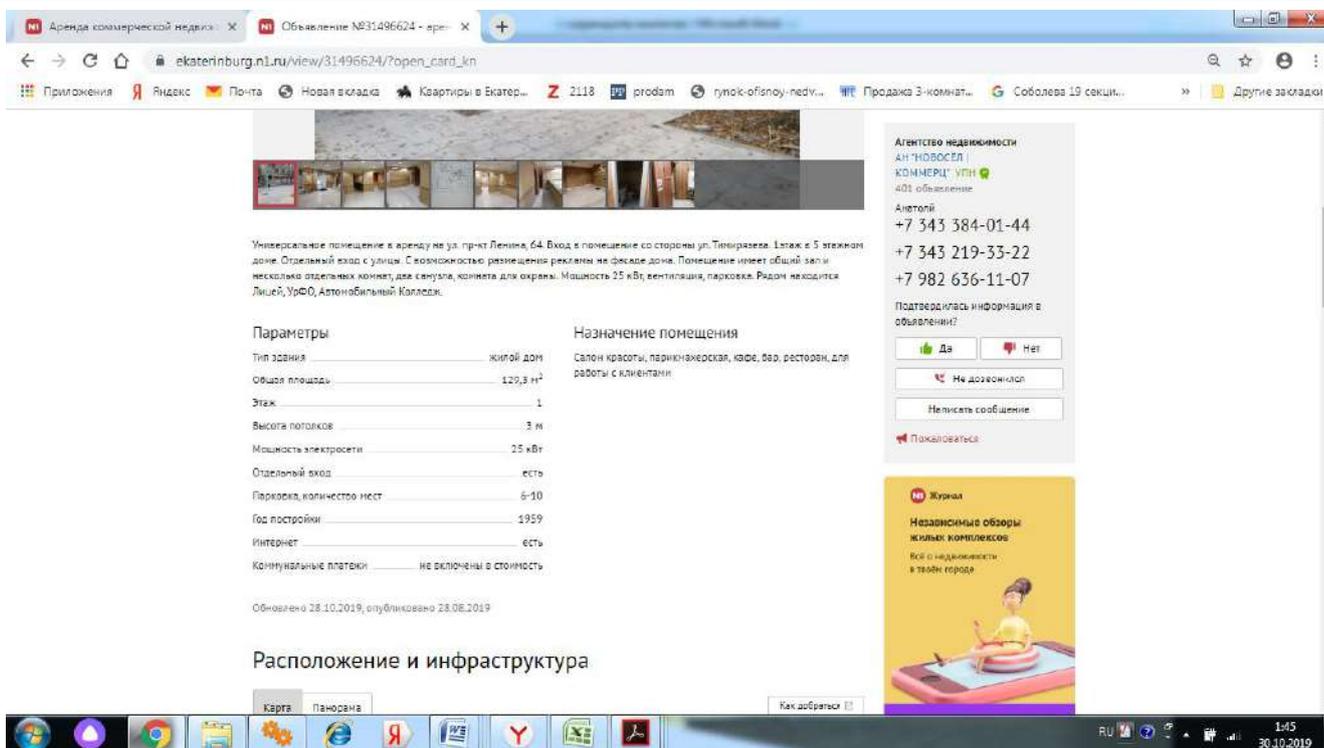




https://ekaterinburg.n1.ru/view/31541277/?open_card_kn

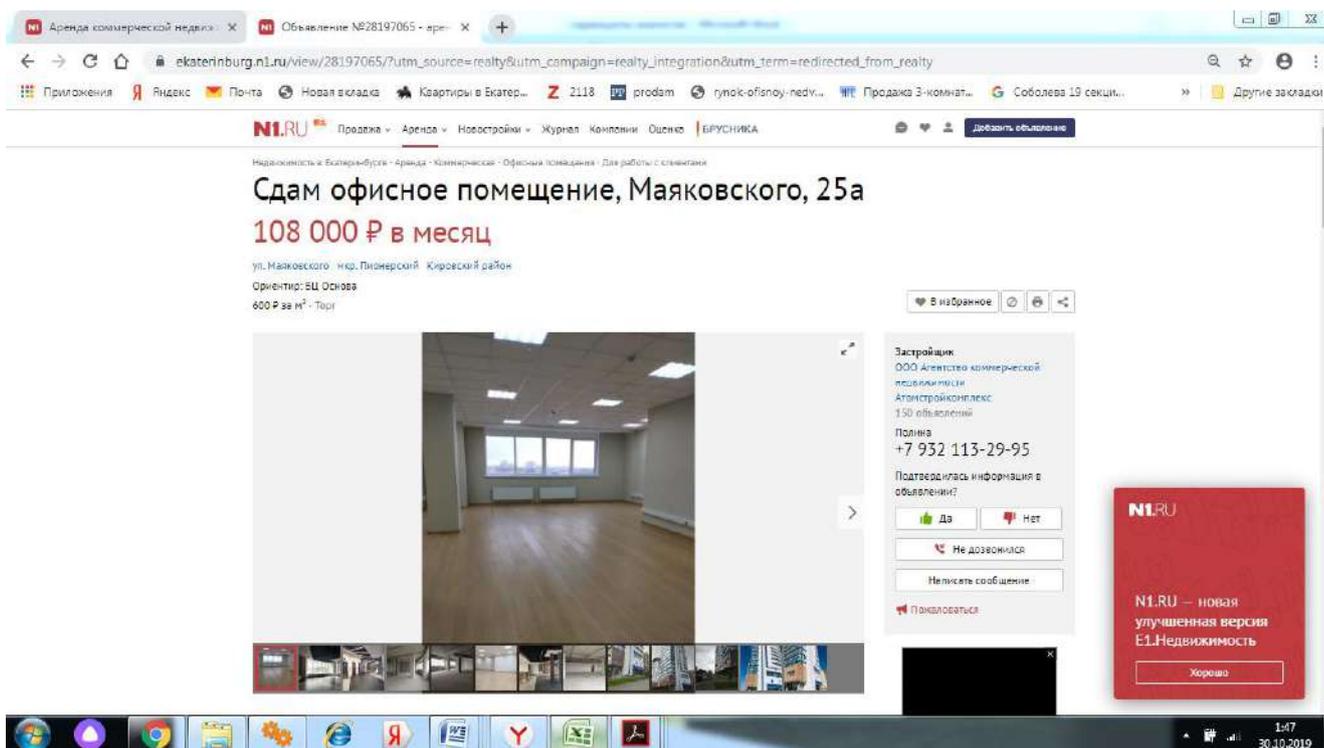
Объект аналог №3

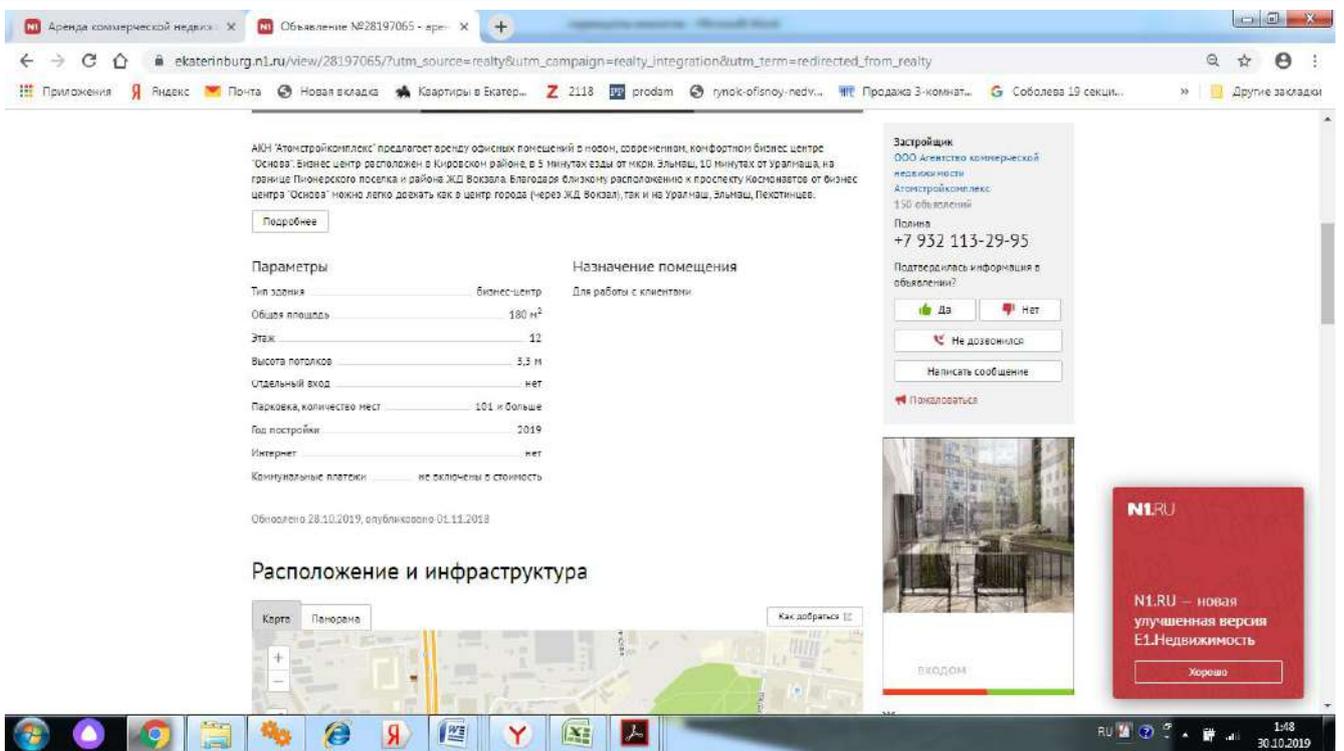




https://ekaterinburg.n1.ru/view/31496624/?open_card_kn

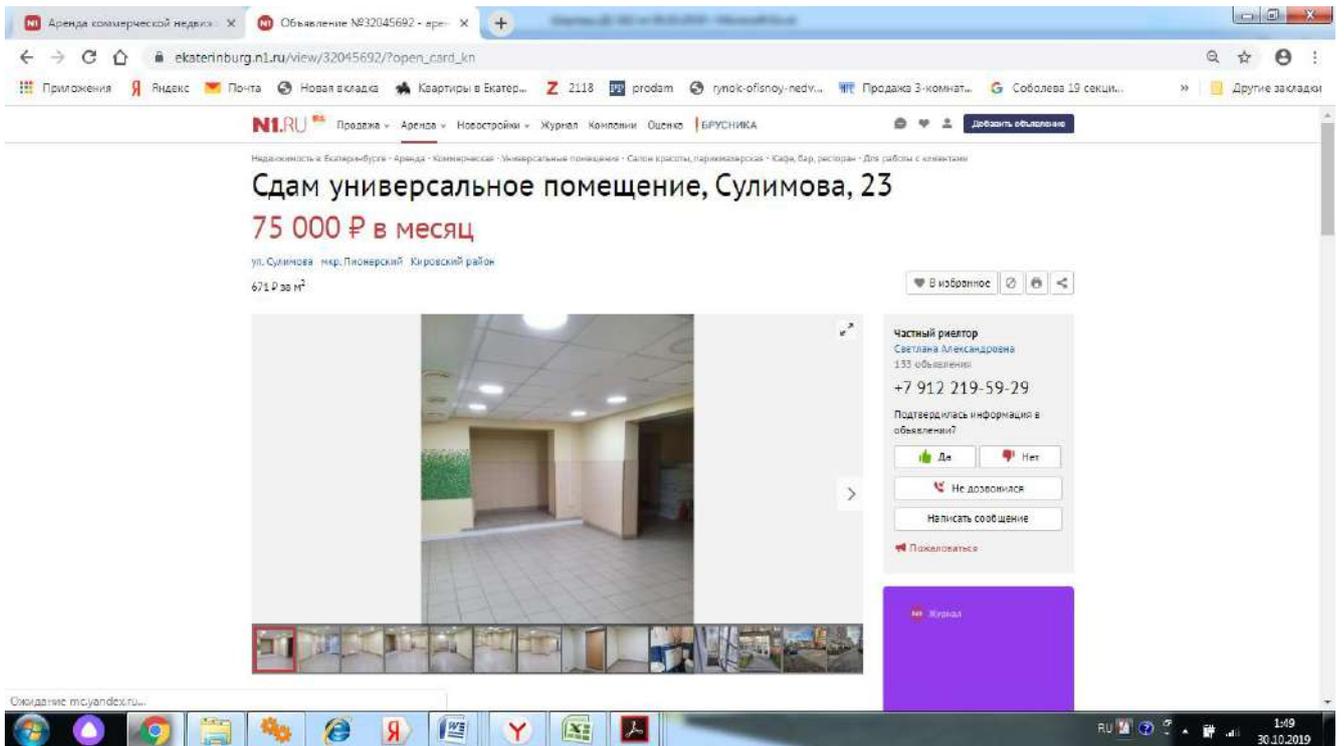
Объект аналог №4

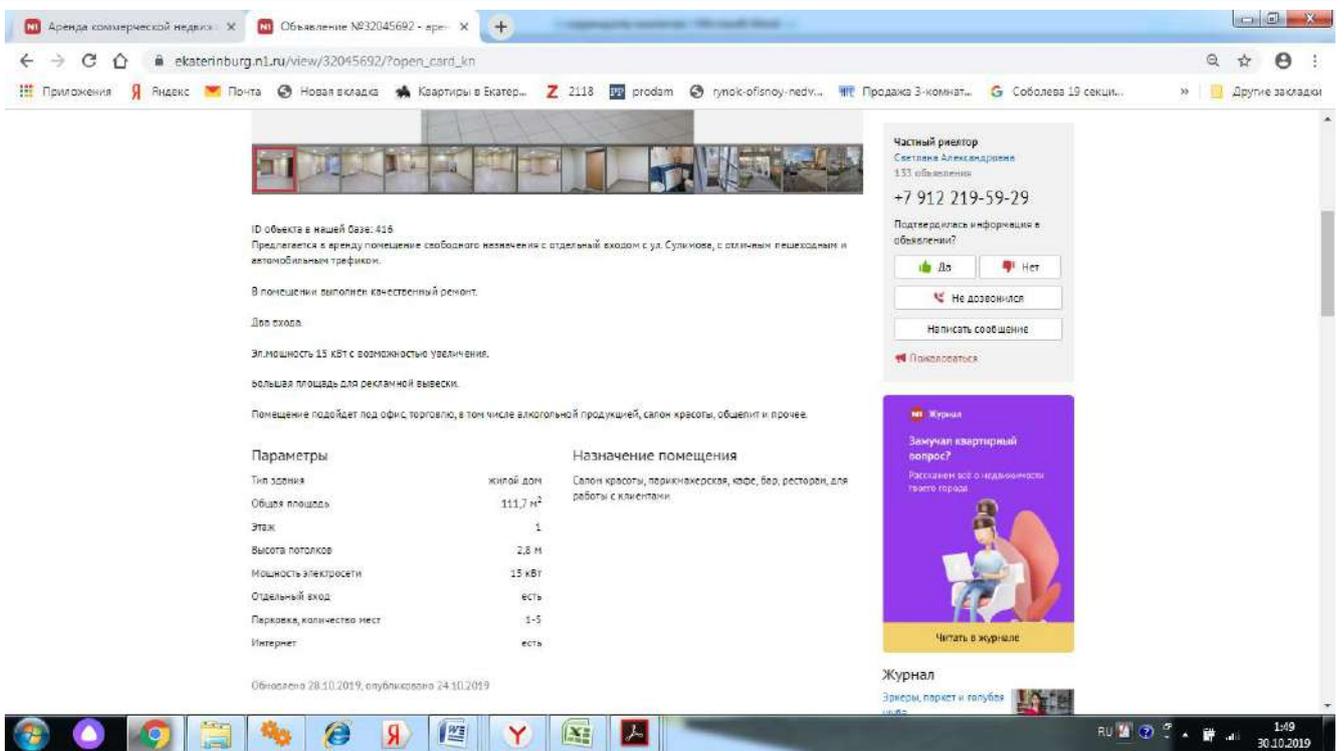




https://ekaterinburg.n1.ru/view/28197065/?utm_source=realty&utm_campaign=realty_integration&utm_term=redirected_from_realty

Объект аналог №5





https://ekaterinburg.n1.ru/view/32045692/?open_card_kn

Екатеринбургское муниципальное
унитарное предприятие
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«03» 08 2006 г. Заказ № 147.3364

Российская Федерация
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Квартал №
Инвентарный № 15273-0

1473364

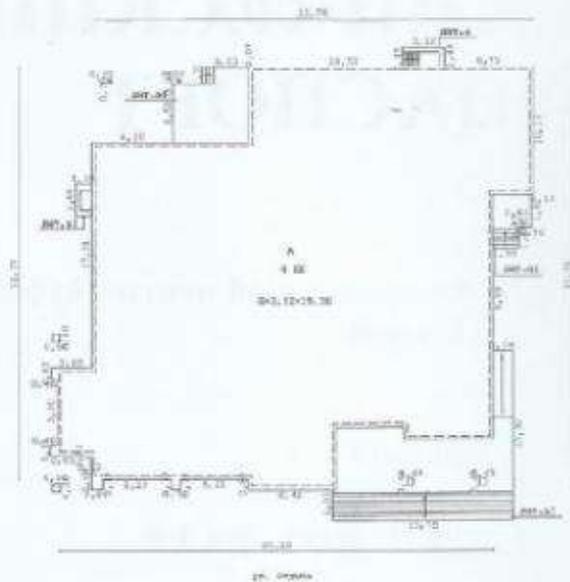


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной
Литер	А
Район	Кировский
город (пос.)	Екатеринбург
улица (пер.)	улица Отдыха, дом 4-а

Составлен по состоянию на "5" февраля 2009 г.

**II. Ситуационный план расположения здания
Масштаб 1 : 500**



IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	Развлекательный Центр
Общая площадь помещений здания (кв. м.)	3271,2
Количество мест (мощность)	

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

V. Исчисление площадей и объемов по наружному обмеру

Литер	Дата записи	Наименование	Площадь (кв. м.)	Высота* (м.)	Объем (куб. м.)
А	05.02.2009	Основное строение (застройка)	1093,70		
А	05.02.2009	Основное строение (подвал)не оборудованный	(898,90)	2,52	2266,22
А	05.02.2009	Основное строение (подвал)оборудованный	(48,20)	2,52	1216,64
А	05.02.2009	Основное строение (1 этаж)	(954,90)	3,31	3160,69
А	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(874,50)	3,29	2877,10
А	05.02.2009	Основное строение (2 этаж)	(152,30)	3,57	542,70
А	05.02.2009	Основное строение (3 этаж)	(842,70)	3,28	2764,06
А	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)	(840,40)	1,85	1534,74
А	05.02.2009	Основное строение (мансардный этаж)			149,00
А	05.02.2009	Основное строение (кровля- котельная)	(44,50)		
А	05.02.2009	Основное строение (кровля- котельная)			120,00
а	05.02.2009	спуск в подвал	(4,70)		
а1	05.02.2009	Привынок	(3,30)		
а2	05.02.2009	Крыльцо	(11,30)		
а3	05.02.2009	Крыльцо	(104,40)		
а4	05.02.2009	Крыльцо	(31,10)		
а5	05.02.2009	Навес	(71,50)		
а6	05.02.2009	Балкон	(6,00)		
а7	05.02.2009	Терраса	(124,70)		
а8	05.02.2009	Металлическая лестница на кровлю	(9,00)		
		Площадь застройки:	1101,70		
		Площадь поземки:	5022,40		
		Объем строительный:			14879,00
		Объем отапливаемый:			12000,00

* Высота этажа с учетом толщины перекрытия

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А-Основное
Группа капитальности IГод постройки 2009
Вид внутренней отделки улучшеннаяЧисло этажей 4
Сборник

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элемента с поправками	Износ (%)	Примеч. % износа на удельный вес
1	Фундамент	Железобетонные блоки, ленточный; железобетонные ступени под колоннами	хорошее				0	
2	Стены и перегородки						0	
	Стены и их наружная отделка	1,2 эт.-кирпичные с утеплителем t=61см.; 3, мансардный эт.-твинблоки с утеплителем t=54см. Окраска фасадами красками по штукатурке.	хорошее					
	Перегородки	Кирпичные - t=14-16см	хорошее					
	Колонны	1-3 этаж-сборные железобетонные 45*45 см.; мансардный этаж-металлические	хорошее					
3	Перекрытия						0	
	Перекрытие чердачное	Деревянное утепленное по металлическим балкам	хорошее					
	Перекрытие междуэтажное	Сборные железобетонные многослойные плиты t=22 см	хорошее					
	Перекрытие надподвальное	Сборные железобетонные многослойные плиты t=22 см	хорошее					
4	Крыша	Скатная, металлочерепица	хорошее				0	
5	Полы	Цементная стяжка	хорошее				0	
6	Проемы						0	
	Проемы оконные	В пластиковых переплетах с двойным остеклением створные (1-3 эт.), в деревянных переплетах с двойным остеклением створные (мансардный эт.)	хорошее					
	Проемы дверные	Филончатые деревянные, 2-й пластиковый стеклопакет	хорошее					
	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Затирка по штукатурке	хорошее					
	Внутренняя отделка - потолки	Без отделки	хорошее					
	Сантехнические и электрические устройства						0	
	Отопление центральное	Собственная котельная на газе	хорошее					
	Водопровод	Скважина	хорошее					
	Электроосвещение	Скрытая проводка	хорошее					
	Горячее водоснабжение	Собственная котельная на газе	хорошее					
	Газоснабжение	Центральное	хорошее				0	
	Вентиляция	Приточно-вытяжная с механическим побуждением	хорошее					
	Канализация	Местная - выгреб бетонный	хорошее					
	Сигнализация	Пожарная, охранная	хорошее					
	Механические устройства сценарии							
7	Звукотехнические и слаботочные устройства							
	Кинопроекторные устройства							

12	Прочие работы						0
	Крыльца	Бетонные- облицованы гранитной плиткой	хорошее				
	Навесы	Обшит пластиковыми панелями на металлических колоннах	хорошее				
	Лестница	Сборные железобетонные марши и площадки с металлическим ограждением	хорошее				0
	Пожарная лестница	Металлические ступени и площадки с металлическим ограждением	хорошее				
	Балконы	Металлическое ограждение	хорошее				
	Терраса	Тротуарная плитка	хорошее				
		ИТОГО		100	x		x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}} = 0\%$ на "5" февраля 2009 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А-Котельная** Год постройки **2009** Число этажей **4**
 Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **улучшенная** Сборных

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элемента с поправками	Износ (%)	Процент износа по удельному весу
	Стены и перегородки						0	
	Стены	Гвнблоки с утеплителем t=45,49 см. Окраска фасадными красками по штукатурке.	хорошее					
	Перекрытия						0	
	Перекрытие чердачное	Монолитная железобетонная плита	хорошее					
	Крыша	Профилированные листы	хорошее				0	
	Полы	Цементная стяжка	хорошее				0	
	Проемы						0	
	Проемы оконные	В пластиковых переплетах с 3-м остеклением, створные	хорошее					
	Проемы дверные	Дверь металлическая	хорошее					
	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Оштукатурено	хорошее					
	Внутренняя отделка - потолки	Без отделки	хорошее					
	Сантехнические и электрические устройства						0	
	Отопление центральное	Собственная котельная на газе	хорошее					
	Электроосвещение	Открытая проводка	хорошее					
	Газоснабжение	Центральное	хорошее					
	Прочие работы						0	
	Вентиляция	Кирпич	хорошее					
		ИТОГО		100	x		x	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр.7)}} = 0\%$ на "5" февраля 2009 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А-Подвал
Группа капитальностиГод постройки
Вид внутренней отделкиЧисло этажей
Сборник

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гилья и т.п.)	Удельный вес			Износ (%)	Примечание
				по таблице	к удельному весу в %	констр. элемента с поправками		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Стены и перегородки						0	
	Стены	Блоки ФБС	хорошее					
	Перегородки	Кирпичные t=14,15 см.	хорошее					
2	Колонны	Сборные железобетонные	хорошее				0	
3	Перекрытия						0	
	Перекрытие надподвальное	Сборные железобетонные многослойные плиты t=22 см.	хорошее					
4	Полы	Щебень	хорошее				0	
5	Проемы						0	
	Проемы оконные	В пластиковом переплете с двойным остеклением, створное	хорошее					
	Проемы дверные	Металлическая дверь, деревянная филенчатая дверь	хорошее					
6	Отделочные работы						0	
	Внутренняя отделка - стены	Без отделки, перегородки оштукатурены	хорошее					
	Внутренняя отделка - потолки	Без отделки	хорошее					
7	Сантехнические и электрические устройства						0	
	Отопление центральное	Собственная котельная на газе (в узлах ввода)	хорошее					
	Электроосвещение	Открытая в пластиковых трубках	хорошее					
	Сигнализация	Пожарная, охранная	хорошее					
8	Прочие работы						0	
	Приемы	Кирпич, облицован керамогранитной плиткой	хорошее					
	Вход в подвал	Кирпич, ступени бетонные	хорошее					
		ИТОГО		100	x		x	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{Удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$ на "5" февраля 2009 г.

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Литер	Число этажей	Оборуд.	Таблица	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправк.
1	2	3	4	5

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

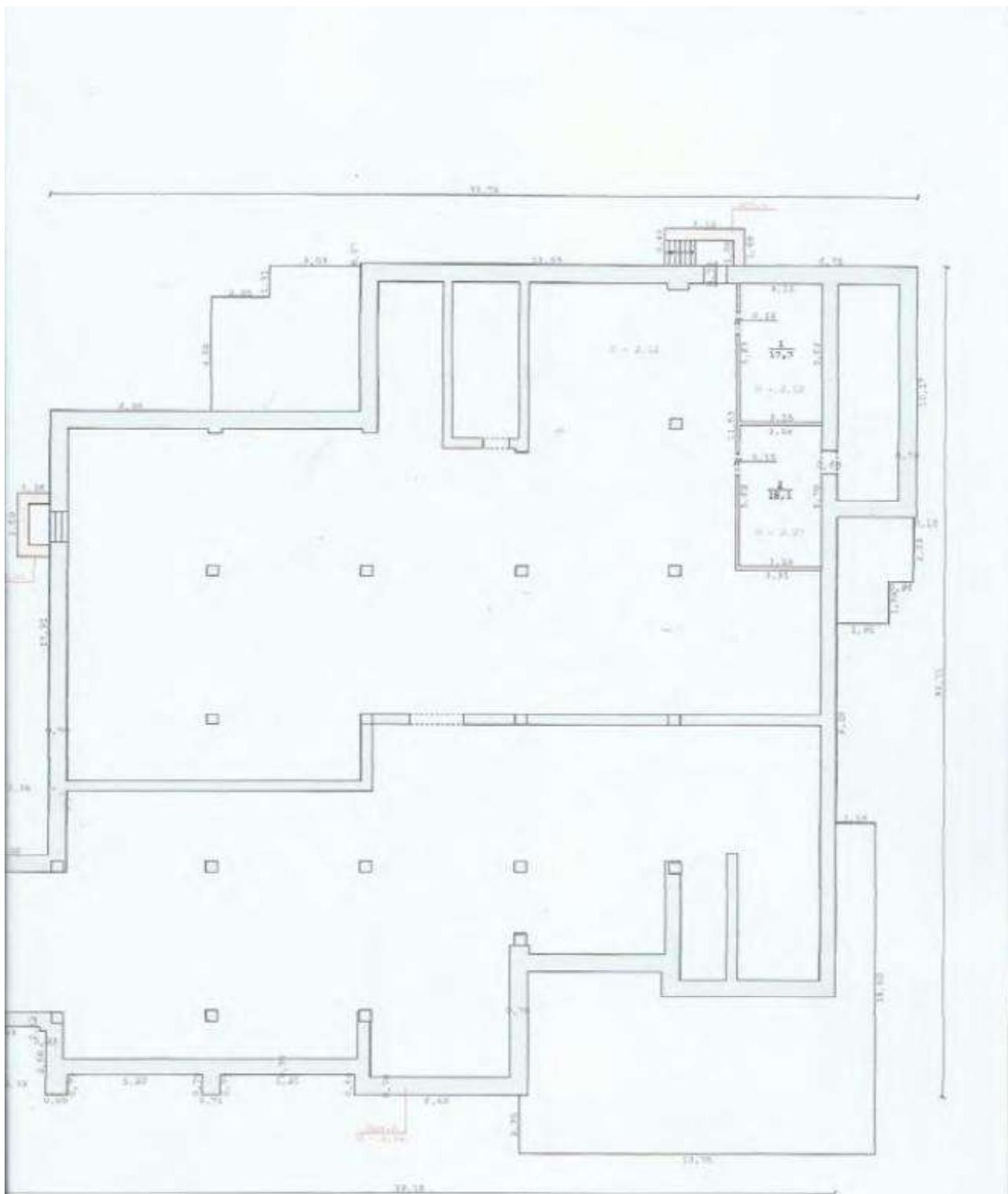
Литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах	Стоимость единицы изм. после примен. попраш. коэффициентов	Объем (куб. м), Площадь (кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

XI. Техническое описание служебных построек

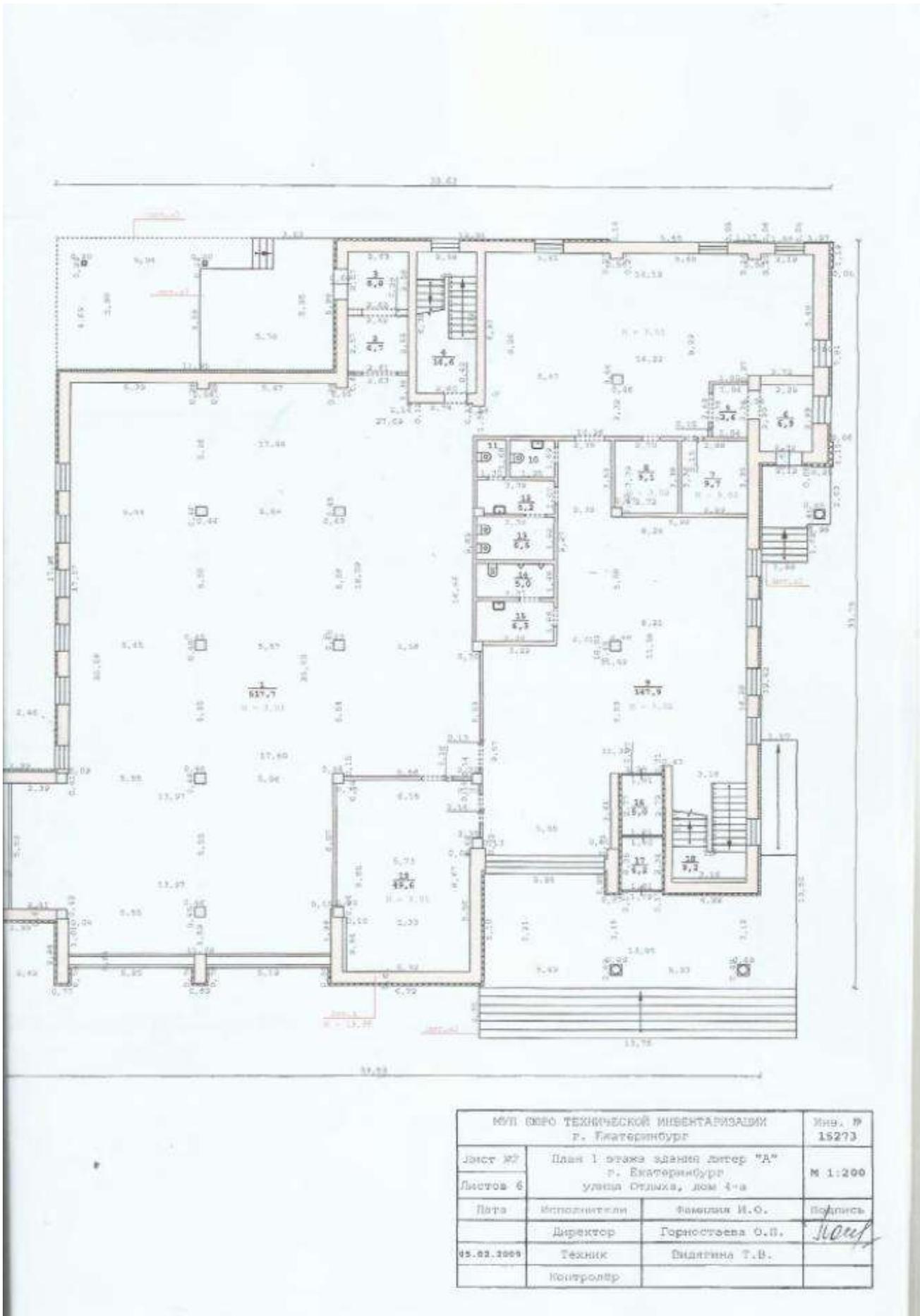
Лист	Число этажей	Сборник	Таблица	
	Формула для подсчета площади	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу	Удельный вес (кг/куб.м)
1	2	3	4	5

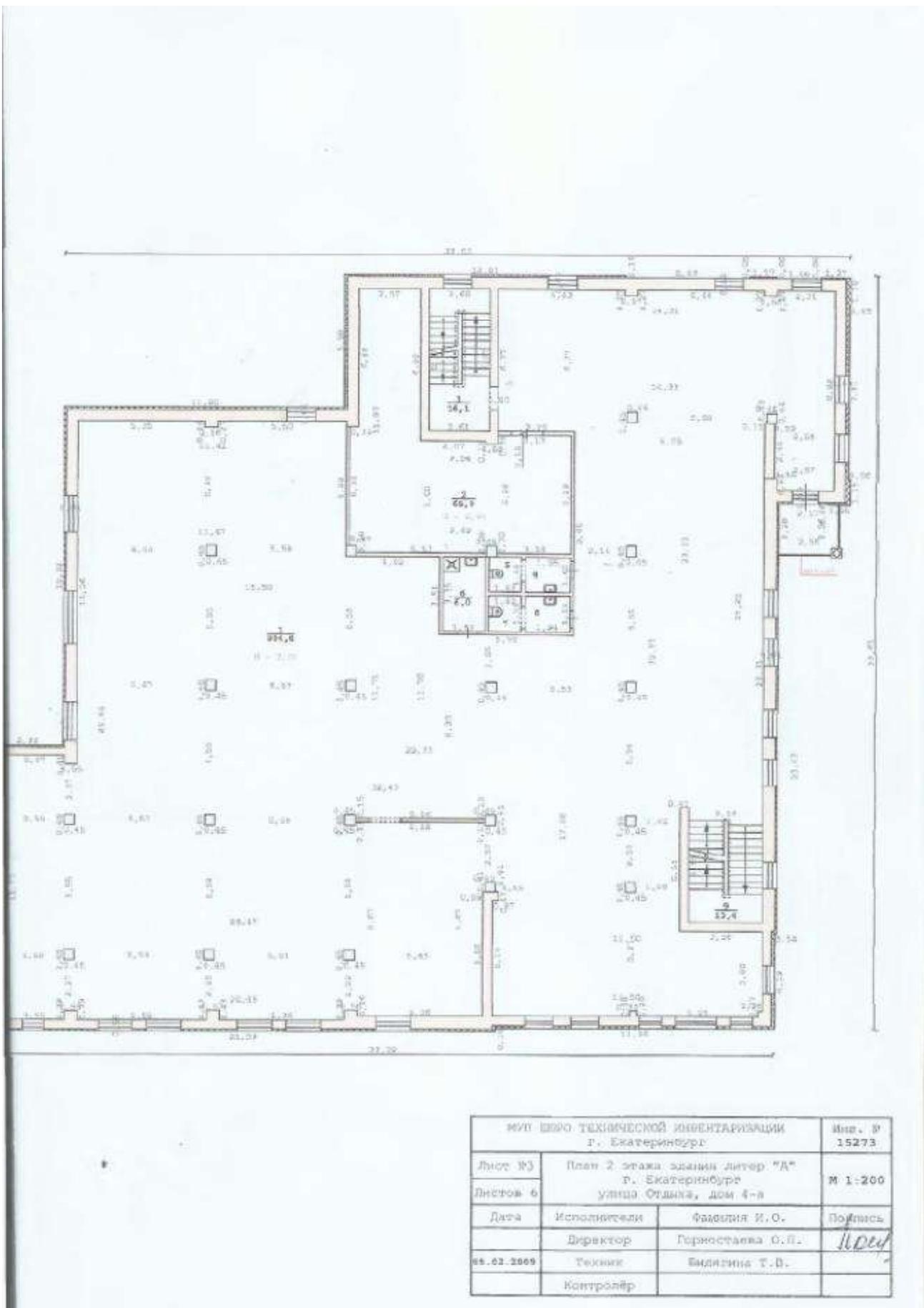
XII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

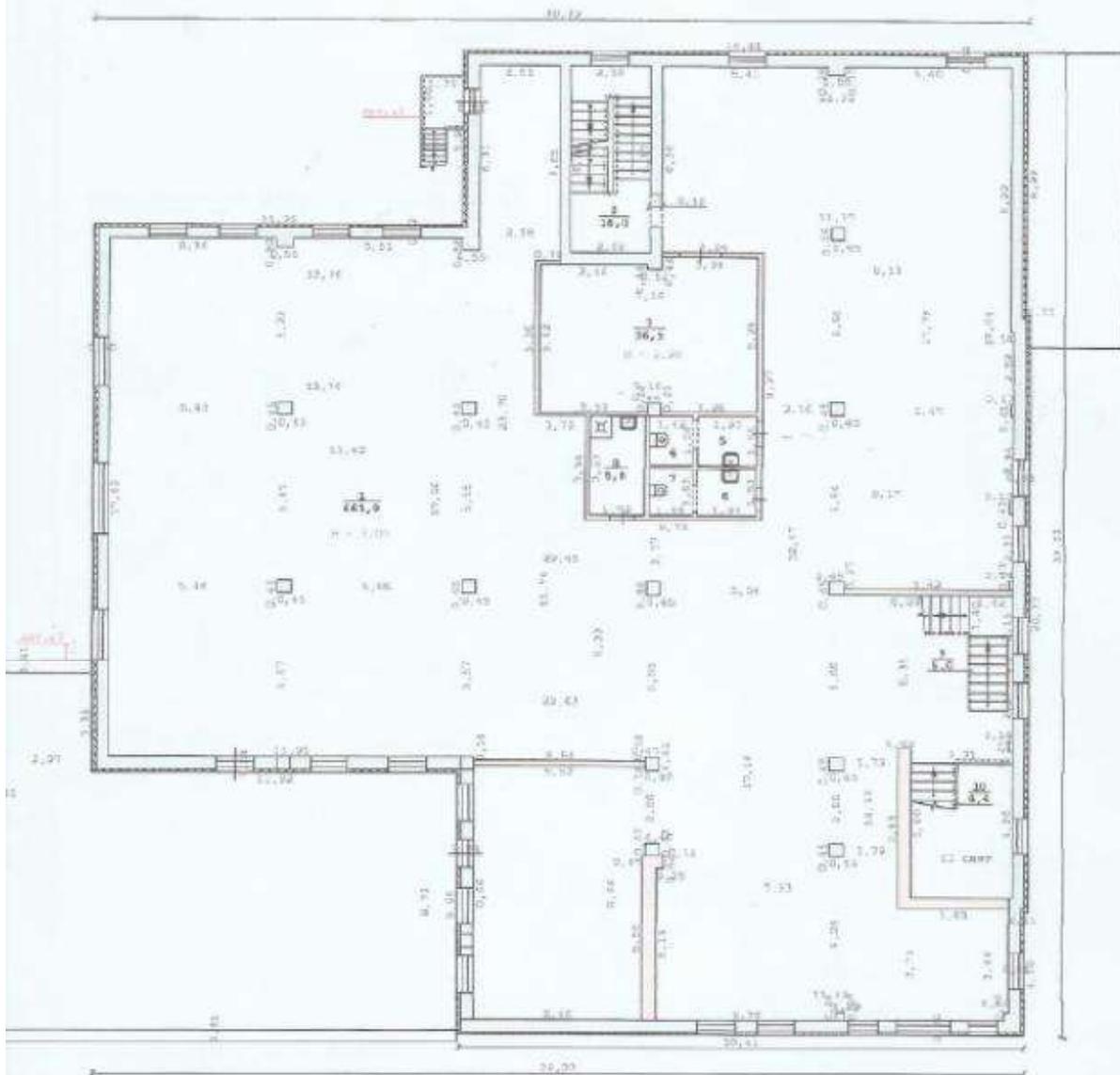
Лист по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах		Сумма (руб.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа
						Стоимость единицы изм. после примен. поправок, коэффициентов	Площадь (кв.м)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11



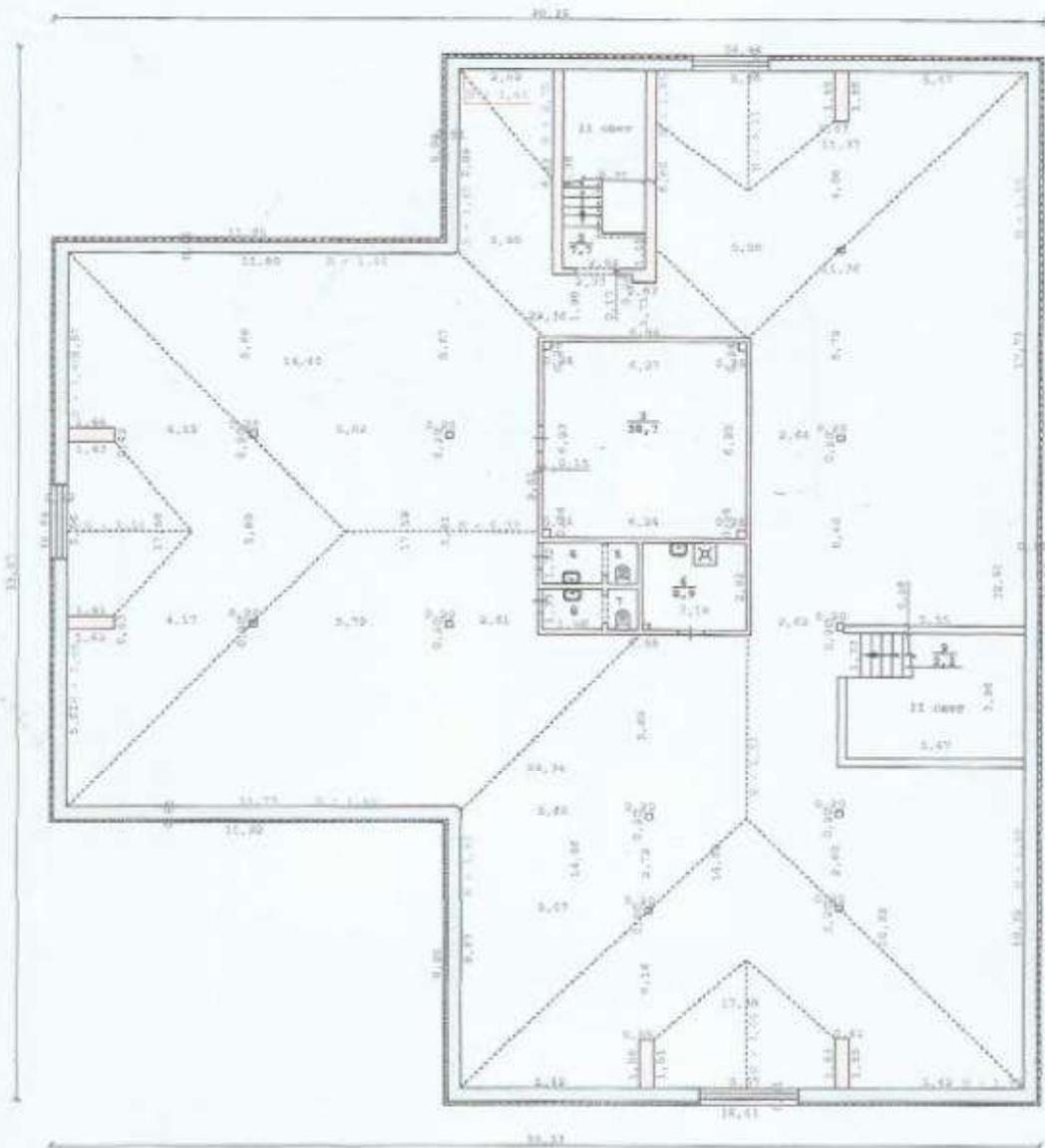
МУП ВЕРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инв. № 15273
Лист №1	План подвала здания литер "А"		М 1:200
Листов 6	г. Екатеринбург улица Отдака, дом 4-а		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись <i>Горностава</i>
	Директор	Горностава О.П.	
03.03.2009	Техник	Видальни Т.В.	
	Контроль		







МУП ЦБРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург		Инв. № 15273	
Лист №1	План 3 этажа здания литер "Д" г. Екатеринбург	М 1:200	
Листов 6	улица Отрадная, дом 4-а		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись <i>Т.В.Б.</i>
	Директор	Горюстаева О.П.	
05.02.2009	Техник	Бидилова Т.В.	
	Контроль		



КОЛ ВЕРХ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. Екатеринбург			Инд. № 15273
Лист №5	План мансаржного этажа здания литер "А" г. Екатеринбург улицы Ошанина, дом 4-я		М 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
	Директор	Горностяева О.П.	<i>Горностяева</i>
09.02.2009	Техник	Викторова Т.В.	
	Контроль		

**Экспликация к поэтажному плану здания
г.Екатеринбург, улица Отдыха, дом 4-а, литер А**

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Очная площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь				Высота (м.)	Пересоборудование (кв.м.)
						Общественное питание		Развлекательный центр			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Чезилосе (Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной)											
Отдельно-стоящее здание 3271.20 (05.02.2009 - дата инвентаризации; 05.02.2009 - дата последнего выхода на объект)											
05.02.2009	А	Подвал	1	Узел ввода	17,7					17,7	2,12
05.02.2009	А	Подвал	2	Узел ввода	18,1					18,1	2,27
Итого по этажу: Подвал					35,8					35,8	
05.02.2009	А	1	1	Бильярдная	409,8			409,8			3,03
05.02.2009	А	1	1	Интернет клуб	107,9			107,9			3,03
05.02.2009	А	1	2	Тамбур	6,7					6,7	3,04
05.02.2009	А	1	3	Тамбур	6,8					6,8	3,08
05.02.2009	А	1	4	Лестничная клетка	16,6					16,6	
05.02.2009	А	1	5	Тамбур	3,6					3,6	
05.02.2009	А	1	6	Тамбур	6,9					6,9	3,05
05.02.2009	А	1	7	Комната персонала	9,7					9,7	3,02
05.02.2009	А	1	8	Электрощитовая	9,1					9,1	3,02
05.02.2009	А	1	9	Вестибюль	147,9					147,9	3,02
05.02.2009	А	1	10	Сан.узел	3,3		3,3				
05.02.2009	А	1	11	Туалет	2,2					2,2	
05.02.2009	А	1	12	Умывальная	5,2					5,2	
05.02.2009	А	1	13	Туалет	6,5					6,5	
05.02.2009	А	1	14	Туалет	5,0					5,0	
05.02.2009	А	1	15	Умывальная	6,3					6,3	
05.02.2009	А	1	16	Тамбур	5,0					5,0	
05.02.2009	А	1	17	Тамбур	4,2					4,2	
05.02.2009	А	1	18	Лестничная клетка	9,2					9,2	
05.02.2009	А	1	19	Буфет	49,6	49,6					3,01
Итого по этажу: 1					821,5	49,6	3,3	517,7	250,8		
05.02.2009	А	2	1	Бильярдная	804,5			804,5			3,01
05.02.2009	А	2	2	Венткамера	65,9					65,9	2,98
05.02.2009	А	2	3	Лестничная клетка	16,1					16,1	
05.02.2009	А	2	4	Умывальная	3,1					3,1	
05.02.2009	А	2	5	Туалет	2,3					2,3	
05.02.2009	А	2	6	Помещение уборочн.инвентаря	6,0					6,0	
05.02.2009	А	2	7	Туалет	2,2					2,2	
05.02.2009	А	2	8	Умывальная	3,1					3,1	
05.02.2009	А	2	9	Лестничная клетка	13,4					13,4	
Итого по этажу: 2					918,6			804,5	112,1		
05.02.2009	А	3	1	Бильярдная	661,9			661,9			3,00
05.02.2009	А	3	2	Лестничная клетка	16,0					16,0	
05.02.2009	А	3	3	Помещение МОП	36,5					36,5	2,98
05.02.2009	А	3	4	Туалет	2,2					2,2	
05.02.2009	А	3	5	Умывальная	3,0					3,0	
05.02.2009	А	3	6	Умывальная	3,0					3,0	
05.02.2009	А	3	7	Туалет	2,2					2,2	
05.02.2009	А	3	8	Помещение уборочн.инвентаря	5,8					5,8	
05.02.2009	А	3	9	Лестница	6,0					6,0	
05.02.2009	А	3	10	Лестничная клетка	4,4					4,4	
Итого по этажу: 3					741,0			661,9	79,1		
05.02.2009	А	Мансардный	1	Бильярдная	660,9			660,9			
05.02.2009	А	Мансардный	2	Лестничная клетка	7,7					7,7	
05.02.2009	А	Мансардный	3	Техническое помещение	38,7					38,7	2,87
05.02.2009	А	Мансардный	4	Умывальная	2,5					2,5	
05.02.2009	А	Мансардный	5	Туалет	1,2					1,2	

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. кровля				Высота (м.)	Пароборудовано (кв.м.)
						Общественное питание		Развлекательный центр			
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)	Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
05.02.2009	А	Мансардный	6	Помещение уборочн. инвентаря	8,9				8,9		
05.02.2009	А	Мансардный	7	Туалет	1,2				1,2		
05.02.2009	А	Мансардный	8	Умывальник	2,5				2,5		
05.02.2009	А	Мансардный	9	Лестница	2,2				2,2		
Итого по этажу: Мансардный					725,8			660,9	64,9		
05.02.2009	А	Кровля	1	Газовая котельная	30,5			30,5		3,00	
Итого по этажу: Кровля					30,5			30,5			
ИТОГО:					3271,2	40,6	3,3	2676,6	642,8		

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Уральскому федеральному округу

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

На основании запроса от 04.10.2019, поступившего на рассмотрение 15.10.2019, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
16.10.2019	№ 66:001/1201/2019-5548		
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. Озарица, дом 4 а	
Площадь:		3203 +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		44352645.66	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		66:41:0711072:48, 66:41:0000000:82551, 66:41:0000000:82552, 66:41:0000000:82553	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		66:41:0711072:13, 66:41:0711072:17	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		данные отсутствуют	
Инженер 1 категории		Т.В.Горбунова	
полное наименование должности		полный	
		М.П. инициалы, фамилия	

Раздел 1

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

Земельный участок		Один объект недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
16.10.2019	№ 66:0011/1201/2019-5548		
Кодификационный 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 размещении гостевой жилающей		
Сведения о кадастровом объекте:	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 экологической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Идентификатор категории	полное наименование должности		подпись
	М.П.		Т.В. Горбунова
			инициалы, фамилия

Раздел 1

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

Земельный участок		(ин-объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
16.10.2019 № 66:001/2019/2019-5548			
Кадастровый номер:		66:41:0711072:18	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Ссылки о принятии акта и (или) заключении договора, предусмотренных предостережением в соответствии с земельным законодательством исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об акциях земельного участка и (или) расположено 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 земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее утетеные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Альфа Инвест", действующий по доверенности, выданной Акционерное общество Управляющая компания "РФЦ-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шумовские высоты"		
Инициалы и категория:	Т.В. Горбунова		
последнее взаимодействие:	подпись		
	М.П.		
	инициалы, фамилия		

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

Земельный участок		66:01:0711072:18	
Лист № _____	Риэлтора 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов листинга: _____
16.10.2019 № 66:001/1201/2019-5548			
Квартальный номер:			
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1. Владелец паевых инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ФНД-Шуваловские высоты", долины о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> <p>2.1. общая долевая собственность. 1 (целя), 66:41-0711072-18-66:001/2019-11, 29.07.2019 г.</p>			
<p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>Доверительное управление</p> <p>29.07.2019</p> <p>66:41-0711072-18-66:001/2019-12</p> <p>с 19.07.2011 г. до 04.05.2021 г.</p>			
<p>3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>3.1.1. вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости,</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости,</p> <p>основание государственной регистрации:</p>			
<p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ФНД-Капитал", ИНН 74-44036805</p> <p>Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "ФНД-Капитал", зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам №0519-75409089-8 от 30.12.2008 г.;</p> <p>Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "ФНД-Капитал", зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам №0519-75409089-7 от 16.10.2008 г.;</p> <p>Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "ФНД-Капитал", зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам №0519-75409089-5 от 26.07.2007 г.;</p> <p>Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "ФНД-Капитал", зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам №0519-75409089-10 от 06.04.2017 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-Шуваловские высоты", зарегистрировано Федеральным службой финансового рынка в реестре за №0519-75409089-23.05.2006 г.;</p> <p>Изменение и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФНД-ШУВАЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "ФНД-Капитал", зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.;</p>			

		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 №0519-75-4/09089-3 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 №0519-75-4/09089-2 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 №0519-75-4/09089-1 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 №0519-75-4/09089-6 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 №0519-75-4/09089-9 от 13.03.2009 г.
4.	Достоверны сведения в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Привилегии и сведения о наличии ограничений, но не рассмотренных заявителем о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок во земельно-сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Изначер 1 категория	полное наименование должности	полное наименование должности	ТВ Горбунов	инициалы, фамилия
---------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------	-------------------

М.П.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

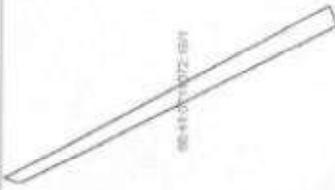
Земельный участок			
Лист №	Раздел	№	Всего листов выписки
16.10.2019	№ 66-001/1201/2019-55-08	3	3
Кадастровый номер:			66-41:0711072:18

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Подпись 1: категория	подпись	печатаю, фамилия
полное наименование должности		Т.В. Горбунова
	М.П.	

Листов 4

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
16.10.2019	№ 66-001/1201/2019-5548	4	
Кадастровый номер:		66-43:0711072:18	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66-43:0711072:18.1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Инженер 1 категории		подпись	И.В.Гарбузова
полное наименование должности		инженер, ф.и.о.и.	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Специализированная часть земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
16.10.2019	№ 66/001/201/2019-5546		
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:

Инженер I категории	подпись	И.В. Горбунова
полное наименование должности		инженер, ф.и.о.
		М.П.

Таблица 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сельхозна в частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____
16.10.2019 № 66:00/1201/2019-5548	Всего листов земельки: _____
Кадастровый номер:	66:41:0711072:18

Участный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Согласно приказам охраны газораспределительных сетей (уф. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878) на земельных участках, входящих в охранную зону газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации накладываются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать объекты, автомобили, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разорвать берегоукрепительные сооружения, водопроводные устройства, колодези, земляные и иные сооружения, предназначенные газораспределительные сети от разрушений; г) устанавливать, закрывать, задымлять и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устанавливать свехи и склади, размещать растительность, солои, пелюхи и других хозяйственных отходов; е) устанавливать и перемещать опорные зила, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проводить обслуживание в неустановлено повороченной газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать печенный огонь; з) рубить поруба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и сельскохозяйственными организациями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) отарывать валки и двори газорегуляторных пунктов, стальной проволоки в дровяной защите, аоки орудиях колоса, включая или исключать электрооборудование средств связи, освещения и систем телемеханики; к) накрывать, приоткрывать и приваливать к опорам и подкосам газопроводов, отрядам и другим газораспределительных сетей, посторонние предметы, листья, асфальт на зил; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям, Охранная зона газопровода высокого давления от места ареста в ПВД от ГРС - 1 по ул. Шефской - Д. Зверова до ГРС-119 в отделе, зона с особыми условиями использования территории, 66:41.2.1942, Синодальство о государственной регистрации права № 619716 от 06.05.2009.
2	80	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Условия использования земельного участка установлены "Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В", утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. № 255, Охранная зона КЛ 10 КВ 1147-1501, зона с особыми условиями использования территории, № 1, 66:41.2.924, Заявление о внесении в ГКИ сведений об охраняемых зонах № 6/1.
3	97	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничения на использование объекта. Ограничения использования объектов недвижимости в границах охраняемой зоны устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ "О порядке установления охраняемых зон объектов электроэнергетики и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009г. В охраняемых зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов энергетического хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и

	<p>(или) получить причитаемые арены земли, строения граждан и юридическим лицам юридических лиц, а также получить наивысшее экологическое качество и возмещение ущерба, и том числе: а) возмещать на провоза и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах охраняемых объектов с требованиями законодательно-технических документов стандартов и правил для доступа к объектам электрического хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электрического хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах охраняемой территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и ящики распределительных устройств и подстанций, производить перекосы и подключения в электрических сетях (указанной требование не распространяется на работников, занятых выполнением ремонтных и установочных работ), разводить огонь в пределах охраняемых зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сбор и сжигание и горючих отходов и горючих отходов материалов (в охраняемых зонах подстанции «Березка» 110/10кВ: КЛ 64 КВ ОТ ТП1-50), лигтер 205А, зона с особыми условиями использования территории, № -, 66-41.2.165), Портпозволение Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009</p>
--	--

Инженер I категории	Т.В.Гурбулова	Инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

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 22.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 28.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.10.2019 № 99/2019/291379104			
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: 66-66-01/888/2009-085		
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Отдыха, д 4-а		
Площадь, м ² :	3271.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Развлекательный центр с буфетом и газовой котельной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, мансарда, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные, Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	173177066.3		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 22.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 28.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.10.2019 № 99/2019/291379104			
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0711072:18		
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 находящие в состав 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 инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные невидимые/неуказанные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 4, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.3 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

Знамя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.10.2019 № 99/2019/291379104			
Кадастровый номер:		66:41:0711073:48	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РФЦ-Шушловские высоты", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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", ИНН: 7444036805	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-9 от 13.03.2009 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУШЛОВСКИЕ 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-ШУШЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-1 от 09.11.2006 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-Шушловские высоты", зарегистрировано Федеральной службой финансового рынка и реестре за №0519-75409089 №0519-75409089 от 23.05.2006 г.;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РФЦ-ШУШЛОВСКИЕ ВЫСОТЫ" под управлением ООО "Управляющая компания "РФЦ-Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №0519-75409089-4 от 05.04.2007 г.</p>	
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших на не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕРП
полное наименование должности:		подпись	инициала, фамилия

МП

х.

»

КИЕ

К «РФЦ»

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

город Екатеринбург

« 01.10.2019

года № В- 180

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. На Участке расположен объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности Владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РФЦ - Шуваловские высоты», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев:

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

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

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

2. ПЛАТА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

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

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

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

2.4. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управления федерального казначейства по Свердловской области. Получатель: УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга) КБК 901 114 06 01 204 0000 430, ИНН 6661004661, КПП 667101001, Уральское ГУ Банка России, БИК 046577001, счет: 40101810500000010010, ОКТМО 65701000.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

3.2. Покупатель обязуется:

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

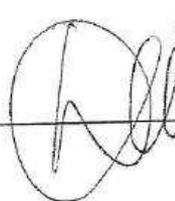
Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

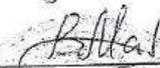
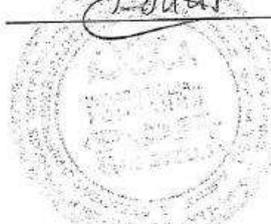
Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области,
ИНН/КПП 6658091960/667001001
Адрес: 620219, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Мамина, д. 41

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



(Н.Е. Дмитриева)

*С протоколом
разногласий*

(В.А. Малков)
М.П.

Приложение № 1
к договору купли-продажи
земельного участка

РАСЧЕТ

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

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

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

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

$ВЦ = КС \times \%$, где:

ВЦ - выкупная цена земельного участка;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

% - процент выкупной цены земельного участка.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

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



*С протоколом
разглашений*



(В.А. Малков)

АКТ
приема-передачи земельного участка

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

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

на основании договора купли-продажи земельного участка от «01» / 2019 г. № _____ составили настоящий акт о том, что Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок 66:41:0711072:18 категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под существующий объект незавершенного строительства с правом его реконструкции под развлекательный центр с кафе и размещение газовой котельной, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Отдыха, д. 4 а, площадью 3203 кв. метров в границах, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Продавец:
Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

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



*С протоколом
редактирования*
Валла

(В.А. Малков)

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 238 стр.

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»



Попков Алексей Владимирович



консультационная группа
ДЕПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

с 1998 года

Москва, Лесная улица, 39
2-й этаж

☎ **775-2818**
info@dpo.ru
www.dpo.ru

